

tar y pasar por tal pronunciamiento y, en consecuencia, proceda incoar el oportuno expediente administrativo para la tasación legal del hallazgo. Sin condena a las costas devengadas en la instancia.”

Segundo.— Ordenar la publicación de la presente resolución en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias.

En Oviedo, a 6 de mayo de 2002.— El Consejero de Cultura.— 7.501.

CONSEJERIA DE SALUD Y SERVICIOS SANITARIOS:

RESOLUCION de 8 de mayo de 2002, de la Consejería de Salud y Servicios Sanitarios, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el recurso contencioso-administrativo número 243 del año 1998, interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Luz García García, en nombre y representación de doña Nuria González Pérez.

Visto el testimonio de la sentencia dictada con fecha de 17 de diciembre de dos mil uno por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el recurso contencioso-administrativo número 243 del año 1998, interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Luz García García, en nombre y representación de doña Nuria González Pérez.

Considerando que la referida sentencia tiene carácter firme y que en orden a su ejecución han de observarse los trámites establecidos en el Decreto 20/97, de 20 de marzo, por el que se regula la organización y funcionamiento del Servicio Jurídico del Principado de Asturias, en lo relativo a la ejecución de sentencias recaídas en los procesos contencioso-administrativos en los que sea parte la Administración del Principado de Asturias.

Esta Consejería de Salud y Servicios Sanitarios dispone la ejecución, en sus propios términos, en la referida sentencia, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

Fallo

“En atención a todo lo expuesto, esta Sala ha decidido estimar el recurso contencioso-administrativo formulado por la Procuradora doña María Luz García García, en nombre y representación de doña Nuria González Pérez, contra la resolución del consejo de Gobierno del Principado de Asturias adoptada en la reunión celebrada el día 29 de noviembre de 1997, desestimatoria del recurso de suplica interpuesto por la hoy actora contra acuerdo del Consejero de Servicios Sociales de fecha 28 de febrero del mismo año que denegó la apertura de una nueva oficina de farmacia en la localidad de Celorio, Llanes, proceso en el que se halla representada la Administración demandada por el Letrado de sus Servicios Jurídicos y en el que han comparecido como codemandados don Francisco José Llano Gutiérrez, don Mariano Buj González y don Antonio Mijares Mijares, representados por la Procuradora doña María Isabel Fernández Fuentes, declarando la nulidad de las resoluciones que han quedado expresadas, por no ser ajustadas a derecho, y declarando, igualmente, el derecho del actor a obtener la correspondiente autorización para la apertura de una oficina de farmacia en la localidad de Celorio, término municipal de Llanes; sin hacer expresa imposición de costas”.

Lo que se publica para general conocimiento y cumplimiento según lo dispuesto en los artículos 103 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Oviedo, a 8 de mayo de 2002.— El Consejero de Salud y Servicios Sanitarios.— 7.520.

CONSEJERIA DE INFRAESTRUCTURAS Y POLITICA TERRITORIAL:

ACUERDO de 4 de marzo de 2002, de la Comisión Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), sobre el Plan Especial de Reforma Interior de “La Cortina” (Cangas del Narcea). Expte. SPDU-OT 29-94.

De conformidad con los arts. 41 y concordantes del Real Decreto 1346/76 y 143 y siguientes del Reglamento de Planeamiento se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior “La Cortina”, en los términos del acuerdo de aprobación provisional municipal incorporando y aprobando así el documento complementario aprobado por el Pleno municipal de fecha 31 de enero de 2002.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias. No obstante, en el plazo de un mes podrá interponerse el potestativo de reposición ante este mismo órgano, de conformidad con lo establecido en el art. 107 y siguientes de la Ley 30/92, modificada por la Ley 4/99, de 13 de enero.

En Oviedo, a 13 de marzo de 2002.— La Secretaria de la CUOTA.— 7.322.

Anexo

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA CORTINA, CANGAS DEL NARCEA

TITULO I

PRELIMINARES

Artículo 1.— *Naturaleza y ámbito territorial.*

1.— El presente Plan Especial de Reforma Interior de La Cortina tiene la condición de plan especial de desarrollo de las Normas Subsidiarias, con los objetivos señalados en el artículo 91.a del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Esta normativa urbanística es el instrumento de ordenación del área, y a tal efecto, definen los elementos básicos de la estructura particular de la actuación y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las Ordenanzas delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2.— El ámbito territorial del plan especial queda delimitado por la Avenida de Oviedo, desde la Plaza de Asturias en dirección a Oviedo, por la calle Félix María y por el Río Narcea, y está reflejado en la documentación gráfica que se acompaña.

Artículo 2.— *Vigencia.*

1.— El plan especial tiene una vigencia indefinida.

2.— Entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias.

Artículo 3.— *Efectos.*

La entrada en vigor del plan especial le confiere los siguientes efectos:

—Publicidad: lo que implica el derecho de cualquier ciudadano a poder consultar e informarse de la totalidad de la documentación que integra este plan o recabar información escrita sobre su contenido y aplicación, conforme a lo dispuesto en el artículo 133 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante TRLS) y artículo 165 del Reglamento de Planeamiento.

—Ejecutividad: lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y obras que en el plan especial están previstos.

—Obligatoriedad: lo que aparece el deber legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para los particulares como para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública, según indica el artículo 134.1 del TRLS.

Artículo 4.— *Competencia.*

1.— El desarrollo y ejecución del plan especial corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación de los organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.

2.— Son competencia del Ayuntamiento la aprobación inicial y provisional de este plan especial y la aprobación inicial, provisional y definitiva de los proyectos de urbanización, reparcelaciones y proyectos de compensación o expropiación que puedan formularse en su desarrollo.

Artículo 5.— Criterios de interpretación.

1.— Los documentos que integran el plan especial deberán interpretarse de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la memoria. En casos en que se necesite criterios interpretativos que en este documento se hubiesen obviado y que en las Normas Subsidiarias o en el P.E.R.I. de la villa de Cangas estuviesen desarrollados, se considerarán parte integrante de este documento.

2.— Las representaciones en planos de viarios y zonificaciones son vinculantes y de aplicación directa, con independencia de que en ciertos casos deban mediar los correspondientes procesos de gestión.

3.— Las dudas interpretativas se resolverán del siguiente modo:

a) En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo casos evidentes de error, se estará a lo siguiente:

- Prioridad de los documentos normativos sobre los planos.
- Prioridad de las representaciones grafiadas de delimitaciones de áreas de planeamiento y de los edificios catalogados respecto a sus descripciones escritas.
- Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.
- Prioridad de los planos a menor escala con relación a los de mayor escala y del plano específico del tema de que se trate.

b) En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará:

- A la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.
- La de menor coste, tanto si la sufragará el Ayuntamiento como si se realiza por Contribuciones Especiales.

TITULO II

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I

PRACTICA URBANISTICA

Artículo 6.— Delimitación de unidades de gestión.

Para la ejecución de las presentes Ordenanzas y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano, se ha procedido a delimitar una Unidad de Gestión que incluye una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, es susceptible de cumplir los criterios de equidistribución, cesiones y urbanización previstos.

Artículo 7.— Sistemas de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el sistema de expropiación, tal como queda reflejado en el Capítulo IV del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.— Clases de proyectos.

1.— La ejecución material de las determinaciones de las Ordenanzas y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- De urbanización.
- Otras actuaciones urbanísticas.
- De actividades e instalaciones.

2.— Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán ser suscritos por técnico o técnicos competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

3.— Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

4.— En la memoria se pondrá de manifiesto el cumplimiento de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones de aplicación.

5.— Todos los proyectos para edificios en suelo urbano deberán contemplar el tratamiento de la planta baja en lo que a elementos de fachada se refiere, de manera que ésta se integre y se resuelva de acuerdo con el edificio. La realización de este tratamiento será condicionante para la ocupación del edificio.

Artículo 9.— Desarrollo de proyectos.

1.— Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en el suelo urbano, las determinaciones correspondientes del presente documento —en su carácter de plan especial— y constituirán, en todo caso, el instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en la normativa y en

los planos en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

2.— Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de la normativa, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

3.— En ningún caso, tanto los proyectos de urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

4.— Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en los espacios libres.
- Redes de gas, telefonía y otras, si se estima necesario por el Ayuntamiento.

5.— Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

6.— El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos exigidos por el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

7.— Para el desarrollo del plan especial será necesario redactar un único Proyecto de Urbanización integrando los viales, el aparcamiento (en el caso de desarrollar un equipamiento público, se excluirá el ámbito del aparcamiento y se redactará un proyecto de urbanización a parte y en función de la edificación que se proyecte) y el parque, aunque para su ejecución podrán determinarse por el Ayuntamiento cuantas fases considere oportunas. La referida condición de proyecto único nace de la necesidad de concordancia de rasantes, accesos, diseño y cuantos elementos integrantes constituyen las infraestructuras previstas.

8.— El proyecto de urbanización decidirá, dado el caso, el sistema constructivo de ejecución de los aparcamientos evaluando las diferentes posibilidades: forjado sobre pilares y machones; rellenos y muros de contención, mixto; etc. Asimismo, en el caso de ejecutar el equipamiento público, se excluirá del ámbito del proyecto de urbanización todo el área de los aparcamientos, para ser objeto de un análisis pormenorizado que defina tanto la envolvente horizontal como vertical de la futura edificación en función del uso que se le asigne. Con este fin se redactará un estudio de detalle.

CAPITULO II

OBLIGACIONES Y DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES

Artículo 10.— Obligaciones y control del deber de conservación.

1.— Los propietarios de las edificaciones, terrenos e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2.— La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde al Ayuntamiento, que tramitará y resolverá los expedientes incoados como consecuencia de las denuncias o informes sobre deficiencias en las construcciones.

3.— El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviese conocimiento de su incumplimiento.

4.— Formulada la denuncia, los servicios técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio o cualquier instalación y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- Determinación del plazo de comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas y el plazo de ejecución a ritmo normal, con estimación de su carácter urgente si existe.

Artículo 11.— Contenido del deber de conservación.

1.— Se considera que el deber de conservación regulado por el artículo 245 del TRLS, incluye los siguientes aspectos:

- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios e instalaciones de toda clase, en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

—Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las definidas en las presentes Normas Subsidiarias.

2.— En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, la conservación, mantenimiento y puesta en funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Artículo 12.— *Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y supuestos de riesgo inminente.*

1.— A los efectos previstos en el artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas para las construcciones:

—Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

—Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

—Condiciones de ornato: Las fachadas de las construcciones deberán mantenerse adecuadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2.— Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyos efectos la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumplierse lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución sustitutoria.

3.— En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán por la propiedad en el plazo señalado, designando el técnico responsable de su control, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará por el técnico designado por la propiedad o por el Ayuntamiento si la ejecución es sustitutoria.

Artículo 13.— *Contenido del deber de conservación y destino provisional de los solares.*

1.— Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

—Vallado. Todo solar deberá contar con un cierre adecuado.

—Limpieza y salubridad. Los solares deberán mantenerse permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada y de vertidos de restos orgánicos o basuras que puedan ser causa de transmisión de enfermedades o producir malos olores.

2.— En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

—De descanso y estancia de personas.

—De recreo para la infancia.

—De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

3.— El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el párrafo 2 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión en él señalados, se podrán situar quioscos de bebida, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4.— La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del Reglamento de Edificación Forzosa.

5.— Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 14.— *Infracciones.*

1.— La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación de las obligaciones establecidas en los artículos 11 a 14, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado además de la adopción de las medidas previstas en este plan especial.

2.— La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras de las obligaciones de conservación dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotramiento.

CAPÍTULO III

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

Artículo 15.— *Competencia municipal.*

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 16.— *Procedimiento.*

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

—Licencias urbanísticas.

—Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

—Información urbanística.

Artículo 17.— *Actividades sujetas a licencia.*

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa los actos descritos en el artículo 242-1 del TRLS así como en el artículo 1 de la Ley 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la Disciplina Urbanística del Principado de Asturias. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Cangas del Narcea, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público.

Artículo 18.— *Procedimiento para la obtención de licencias.*

Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento marcado por el artículo 9 del Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales, de 17 de Junio de 1955. Consecuentemente habrá de otorgarse o denegarse en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General del Ayuntamiento, con la única excepción de las licencias para el ejercicio de actividades profesionales, parcelaciones, obras menores y de apertura de pequeños establecimientos para las que el plazo será de sólo 15 días computado en idéntica forma.

Artículo 19.— *Suspensión del cómputo de plazos.*

El cómputo de estos plazos quedará suspendido cuando se produzca alguno de los motivos siguientes:

—Durante el período de días que tarde el interesado en atender cualquier requerimiento que por el Ayuntamiento se le haga para que complete datos o aporte documentos.

—Cuando la solicitud presente deficiencias subsanables durante el período que transcurre desde que se produzca el requerimiento para subsanación hasta que el interesado la haga efectiva. Este período no será en ningún caso superior a quince días.

—Durante el período de días que medie entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a esta normativa y su efectiva constitución por el interesado.

—Durante el período de días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias con carácter de depósito previo y el pago de los mismos por el interesado.

Artículo 20.— *Silencio administrativo.*

1.— Si transcurrieran los plazos fijados para el pronunciamiento sobre la solicitud de licencia, con la prórroga en el caso a que hubiera lugar, sin que se hubiera notificado resolución expresa, el peticionario podrá acudir a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias —CUOTA— y si en el plazo de un mes no se le notifica acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, salvo que se produzca la circunstancia que se alude en el artículo 22.

2.— Se exceptúan los casos siguientes:

—Licencias referentes a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales en las cuales, si no se hubiera notificado resolución expresa, se entenderá denegada la licencia.

—Licencias referentes a obras menores y apertura de toda clase de establecimientos en las cuales, si no se hubiera notificado resolución expresa, se entenderá concedida la licencia.

Artículo 21.— *Excepciones a la concesión por silencio administrativo.*

En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo facultad alguna en contra de las prescripciones de estas Ordenanzas, Planes y Proyectos que lo desarrollen o de la Ley del Suelo y demás textos legales urbanísticos.

Artículo 22.— *Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.*

1.— Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obra subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y

la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

2.— Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Artículo 23.— *Clases de licencias urbanísticas.*

Las licencias urbanísticas podrán ser:

- De obras, en su doble aspecto: de urbanización y de edificación.
- De actividades e instalaciones.
- De ocupación y funcionamiento.

Artículo 24.— *Licencias de obras de urbanización.*

1.— Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2.— El Ayuntamiento podrá exigir, para garantizar el compromiso de ejecución de las obras indicadas en el proyecto de urbanización, un aval bancario por el total del importe de las mismas.

3.— Las obras de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación del artículo siguiente.

4.— Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de Comprobación del Replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa autonómica y municipal vigente.

Artículo 25.— *Licencias de obras de edificación.*

1.— El acto de otorgamiento de licencia de obras de edificación fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la normativa aplicable. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente contradictorio con audiencia del interesado.

2.— La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la Unidad de Gestión a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Ordenanzas.
- Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- Cuantos otros de índole específica fueren exigible a tenor de la presente normativa y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 26.— *Licencias de obras menores.*

1.— Tendrán consideración de obras menores las definidas en el apartado 3 de este artículo y las apreciadas por el Ayuntamiento asesorado por sus servicios técnicos.

2.— El trámite seguido para las obras menores comprenderá:

- Solicitud en el Registro General acompañando documentación por duplicado.
- Informe de la oficina técnica.
- Liquidación de derechos municipales.
- Conformidad del Presidente de la Comisión de Urbanismo.
- Visto bueno del Secretario y Alcalde en la licencia.

3.— Podrán tramitarse como obras menores, las siguientes:

- En locales con apertura anterior y sin cambiar el uso:
 - Proyectos de decoración dentro de las limitaciones que la propia Ley impone.

- Modificaciones de distribución de ascos.

- Derribos de tabiquería interior que no supongan ampliación de superficie del local o vivienda.

- Colocación de mamparas.

—Reparaciones y restituciones en general:

- Instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad, calefacción y similares.
- Solados, alicatados, pintura y revestimientos en general, con dirección mínima de aparejador si es precisa la instalación de andamio en vía pública.
- Falsos techos de escayola.
- Carpintería interior o exterior.
- Retejado de cubiertas con dirección mínima de aparejador.
- Actuación sobre elementos deteriorados o alterados.
- Obras de fábrica sin modificación de los elementos existentes.
- Colocación de vidriería.

—Obras que afecten a zonas públicas o abiertas:

- Construcción de rebajes de acera, previo permiso de vado.
- Ocupación provisional de vía pública por contenedores, puestos ambulantes, etc.
- Construcciones provisionales en vía pública.
- Pozos y fosas sépticas que no afecten a lugares públicos, con dirección de obras competente en cada caso.
- Muros, vallas, cierres de solares edificables, etc. con dirección de técnico competente.
- Grúas de obra con la correspondiente dirección técnica.
- Instalación de vallas publicitarias u otro tipo de publicidad.

Artículo 27.— *Licencias de obras con eficacia diferida.*

1.— La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2.— El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho tiempo no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 28.— *Caducidad de las licencias de obras.*

Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan salvo las posibles prórrogas que así mismo se indican:

—Si no comenzaran las obras autorizadas en el plazo de 1 año a contar desde la fecha de notificación de otorgamiento o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de 1 año.

—Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.

Artículo 29.— *Transmisión de licencias de obras y modificaciones de las licencias.*

1.— Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado de las mismas, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2.— Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas o de los cambios sustanciales que puedan surgir entre el proyecto básico y el proyecto de ejecución.

Artículo 30.— *Anulación y suspensión de licencias de obras.*

1.— Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

2.— Las licencias otorgadas erróneamente podrán ser anuladas y restituidas las cosas al ser y estado primitivo de conformidad con lo previsto en el artículo 16.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.— Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

4.— Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y las medidas ejecutoras que puedan proceder.

Artículo 31.— *Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.*

1.— Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se substancie el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda. De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

2.— En el supuesto de obras abusivas contemplados en el párrafo 4 del artículo anterior, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del ordenamiento jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en la legislación actual. El interesado tendrá un plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión para solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

3.— Caso de que dicha licencia fuera concedida abonará los gastos o perjuicios que haya ocasionado y las sanciones legales a que hubiera lugar.

4.— Transcurrido el plazo de 2 meses sin que hubiera tomado las medidas correctoras adecuadas se ordenará la inmediata demolición de todo lo hecho, en un plazo que no excederá de un mes.

Artículo 32.— *Licencias de actividades e instalaciones.*

1.— Requieren licencia de actividades e instalaciones la realización de los siguientes actos:

- Proyectos de instalaciones de actividades que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio.
- Proyectos de mejora de las instalaciones, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2.— La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3.— La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en esta normativa, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación, en particular del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Real Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre. Para la concesión de licencias comprendidas en este Reglamento se precisará el informe previo favorable del organismo competente en esta materia de la Administración del Principado de Asturias.

4.— Cabe la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 33.— *Licencias de ocupación o funcionamiento.*

1.— La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2.— Están sujetas a licencia de ocupación:

- La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración de los muros a que se destinan o modificaciones de la intensidad de dichos usos.
- La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.— En los supuestos contemplados en el apartado de primera utilización, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnica o facultativa.
- Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

—Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

—Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

—Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

—Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.— La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para la concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el artículo 22 de esta normativa.

5.— La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

TITULO III

SUELO URBANO

CAPITULO I

REGIMEN, DESARROLLO Y GESTION

Artículo 34.— *Definición.*

Constituyen el suelo urbano los terrenos sobre los que se ha previsto el desarrollo del presente plan especial, que, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/1998, se incluyeron en esta categoría por encontrarse en alguno de estos supuestos:

—Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, de acuerdo con las condiciones de ordenación establecidas en la presente normativa.

—Tienen asimismo la consideración de suelo urbano los terrenos que en la ejecución del planeamiento lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización que los indicados anteriormente.

Artículo 35.— *Derechos y deberes de los propietarios.*

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de este tipo de suelo quedan indicados en los artículos 12 a 14 de la Ley 6/1998.

Artículo 36.— *Categorías de suelo urbano.*

En el suelo urbano se diferencian dos tipos de ordenación atendiendo a su posterior forma de gestión:

—Suelo urbano de aplicación directa.

—Suelo urbano de aplicación directa regulado según especificaciones de su Unidad de Gestión.

Artículo 37.— *Suelo urbano de aplicación directa.*

1.— Lo constituye aquella zona inicialmente no sujeta a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo ni incluida en Unidades de Gestión. En ella se considera consolidada su situación catastral y únicamente se llevarán a cabo operaciones aisladas de nueva construcción sobre solares vacantes.

2.— Los terrenos incluidos en este tipo de suelo tienen la condición de solares y por lo tanto no es necesario para la edificación más requisito que la obtención de la correspondiente licencia. Si la urbanización de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en estas Ordenanzas será necesaria la redacción de Proyectos de Urbanización que, en función de la importancia de las obras en ellos contenidas, podrán constituir un anexo del proyecto de edificación y tramitarse simultáneamente o por el contrario tramitarse como documento independiente con arreglo a las condiciones señaladas en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 38.— *Suelo urbano de aplicación directa regulado según especificaciones de su Unidad de Gestión.*

1.— La delimitación de Unidades de Gestión tiene por objeto la consecución de distintos objetivos que pueden resumirse en:

—Ordenación de las zonas de suelo urbano donde aún no está consolidada totalmente la edificación o se prevé su reposición o carece de los servicios que definen a un solar, siendo preciso efectuar reparcelaciones, fijar alineaciones, ordenación de volúmenes y similares.

—Obtención de suelos públicos para equipamientos.

2.— La Unidad de Gestión, establecida en el presente plan especial, queda detallada en las correspondientes Fichas de Características que se acompañan, donde se definen los parámetros de actuación previos a la concesión de la licencia de edificación.

Artículo 39.— *Asignación de aprovechamientos*

1.— En suelo urbano no incluido en Unidades de Gestión no se impone el reparto de cargas y la asignación de aprovechamientos se hace mediante las reglas generales escritas - se refieren siempre a parcelas netas - y gráficamente (Planos de Ordenación), pudiendo resultar desiguales para las diferentes parcelas sin que ello sea causa de parcelación.

2.— En el suelo urbano incluido en las Unidades de Gestión, la asignación de aprovechamiento está referido a las parcelas brutas; la representación gráfica de la ordenación que se plantee determinará la pertenencia de las parcelas (o de sus diferentes partes) a una zona concreta de la calificación, pero no tiene el valor de asignación de diferente aprovechamiento. Se concretará en los siguientes extremos:

- La zonificación determina la pertenencia de los terrenos a una zona concreta.
- Las Fichas de Características atribuyen unos aprovechamientos a las parcelas resultantes de la ordenación.
- La asignación de aprovechamientos es uniforme para todos los terrenos situados en la unidad, y se obtiene repartiendo el aprovechamiento total correspondiente a las parcelas netas entre la superficie total bruta situada en la unidad.

Artículo 40.— *Régimen de los usos.*

Los usos permitidos en el ámbito de este plan especial serán los mismos permitidos en el Título II del P.E.R.I. de la villa de Cangas del Narcea, que se incluyen a continuación:

Artículo 64.— *Dentro del recinto estudiado se permiten todos los usos, con excepción de:*

- a) Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume un total más de siete C.V.
- b) Talleres o fábricas que requieren edificios con elementos de tipo industrial tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc., que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general, o que obliguen al paso de camiones o vehículos de mas de cinco toneladas.
- c) Talleres mecánicos de reparación de vehículos pesados o de maquinarias agrícolas, que obliguen al paso de dichos vehículos por las calles del recinto, o a su estacionamiento en calles o plazas tangentes a su perímetro.
- d) Todos aquellos usos que puedan ser calificados como industriales, nocivos o peligrosos, a tener de lo dispuesto en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artículo 65.— *Los usos comprendidos en las excepciones anteriores, existentes a la fecha de aprobación definitiva de este Documento, se considerarán a precario, debiendo el Ayuntamiento procurar su desaparición paulatina mediante las actuaciones siguientes:*

- a) Considerar fuera de ordenación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la vigente Ley de Suelo las instalaciones y locales en que se encuentren emplazados dichos usos.
- b) Imponer arbitrios no fiscales, de tipo progresivo, a los usos impropios y a los edificios y locales en que se encuentren emplazados.
- c) Ordenar la retirada inmediata de los elementos exteriores, tales como rótulos, pinturas de colores disonantes, etc., que sin resultar absolutamente necesarios para el funcionamiento de la industria, taller, etc., contribuyan a la exteriorización del uso impropio; así como también de los vehículos, máquinas o parte de las mismas estacionadas o colocadas en la calle frente al edificio.
- d) Cualquier otra medida que el Ayuntamiento estime pertinente.
- e) Igualmente, a la aprobación de este documento, se consideran fuera de ordenación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la vigente Ley del Suelo, los edificios y construcciones cuya desaparición establece el presente estudio.

Se considera fuera de ordenación el suelo en que está ubicada una construcción en los casos en que así se indica, permitiéndose - en tales casos - obras de reforma y consolidación de los mismos.

CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 41.— *Definiciones.*

A los efectos de correcta interpretación de estas ordenanzas, cuantas veces se empleen los conceptos o términos definidos en los artículos siguientes, se estará al significado que en los ellos se establece.

Artículo 42.— *Parcela.*

1.— Parcela es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbanístico.

2.— Parcela edificable es la parte de parcela comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las demás condiciones fijadas en este plan especial.

Artículo 43.— *Alineaciones.*

1.— Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las presentes Ordenanzas o de aquellos documentos que las desarrollen tendrán el carácter de alineación oficial y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

2.— Son alineaciones exteriores, denominadas también alineaciones oficiales de fachada, las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

—Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones, miradores y voladizos cuando su construcción esté autorizada por las correspondientes Ordenanzas.

3.— Son alineaciones interiores las que fijan el límite entre la parcela susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a la parcela o manzana resultado de la aplicación del fondo máximo edificable.

Artículo 44.— *Rasantes.*

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en el planeamiento, que sirven como nivel a los efectos de medición de altura

Artículo 45.— *Retranqueos.*

1.— Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación. Debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones.

2.— Retranqueo a linderos es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de la parcela, excepto el referido a la alineación exterior y el resto de las líneas de edificación, bien sean medianeras o fachadas.

Artículo 46.— *Chaplán.*

Es el biselado de la intersección de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones oficiales de las fachadas que en él convergen.

Artículo 47.— *Frentes de parcela.*

1.— Frente de solar es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior de la calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

2.— Frente mínimo es la longitud mínima del frente de solar que determina el carácter de edificable o no de cada parcela.

3.— En las zonas que se determine podrá fijarse un frente máximo de parcela a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, aspecto y ritmos o composición edificatoria.

Artículo 48.— *Fondo de solar.*

Es la dimensión medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

Artículo 49.— *Fondo edificable.*

1.— Fondo edificable es la distancia medida desde la alineación exterior dentro de la que se puede edificar con arreglo a las Ordenanzas.

2.— El fondo máximo edificable es la dimensión máxima antes referida, establecida en las normas particulares de cada zona o en la documentación gráfica que desarrolla esta normativa. Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando excepcionalmente, se indicase lo contrario.

Artículo 50.— *Superficie ocupada.*

1.— Superficie ocupada es la definida por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados si existieran.

2.— Superficie máxima de ocupación u ocupación máxima es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la de la manzana o parcela edificable. A efectos de su cómputo, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento, excepto en lo indicado en las Fichas de Características.

3.— Línea de edificación es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

Artículo 51.— *Superficie libre.*

1.— Superficie libre es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

2.— Patio de parcela o de luces es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y rodeado por la edificación principal.

3.— Patio de manzana es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 52.— *Superficie máxima edificable.*

Es la suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

Artículo 53.— *Índice de Edificabilidad Bruta.*

1.— Es el cociente entre la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela.

2.— La superficie máxima construible se determinará en función del coeficiente de edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de las condiciones máximas de la normativa, es decir, fondo edificable, superficie ocupada y alturas. En su determinación se incluirá la superficie de los cuerpos volados, cuando se permitan, computada al 100% si están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

3.— No computará a efectos de edificabilidad, aquellos locales que se establezcan en sótanos dependientes del local inmediatamente superior.

Artículo 54.— *Altura de la edificación.*

1.— Altura de la edificación es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

2.— Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente o se establece en la correspondiente Ficha de Características.

3.— También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante, es decir, todas las plantas construibles incluida la planta baja.

4.— Por encima de la altura establecida sólo se podrán elevar torreonos de ascensores o de escaleras y elementos técnicos de las instalaciones del edificio, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45° que se apoye en la arista superior del forjado de techo de la última planta.

Artículo 55.— *Altura libre de plantas.*

Es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 56.— *Edificación de parcela.*

Edificación de parcela es toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela.

Artículo 57.— *Balcones, terrazas, galerías o miradores y cuerpos cerrados volados.*

Constituyen vuelos sobre la línea de edificación a partir de la planta primera:

- Balcones son los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados de los forjados.
- Terrazas son los vuelos o retranqueos respecto a la alineación exterior no cerrados por más de tres de sus lados.
- Galerías o miradores son los vuelos acristalados en toda su altura y perímetro.
- Cuerpos cerrados volados son aquellos cuerpos de la edificación proyectados, total o parcialmente, fuera de la implantación del edificio.

Artículo 58.— *Toldos, marquesinas, cornisas y salientes.*

Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la alineación exterior, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

CAPITULO III

CONDICIONES HIGIENICAS, DE SEGURIDAD Y CALIDAD AMBIENTAL

Artículo 59.— *Condiciones generales.*

Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación y actividades que produzcan ruidos, olores o vibraciones. A este respecto será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y sus instrucciones complementarias.

Artículo 60.— *Contaminación atmosférica.*

Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor, están obligados, de acuerdo con la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y sus posteriores desarrollos, a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes.

Artículo 61.— *Protección contra Incendios.*

Será de aplicación las Condiciones de Protección de Incendios: NBE-CPI/96 de las Normas Básicas de la Edificación.

Artículo 62.— *Aislamientos.*

Serán de aplicación las Condiciones Térmicas: NBE-CT/79 y las Condiciones Acústicas: NBE-CA/88 de las Normas Básicas de la Edificación.

Artículo 63.— *Niveles sonoros.*

1.— En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, los ruidos producidos no rebasarán los siguientes niveles, según los usos pormenorizados a los que afecten:

—Uso de viviendas, oficinas, hotelero y cultural:

- Entre las 8 y 22 horas, 45 dB A
- Entre las 22 y 8 horas, 35 dB A

— Uso comercial:

- Entre las 8 y 22 horas, 65 dB A
- Entre las 22 y 8 horas, 55 dB A

—Uso industrial:

- Entre las 8 y 22 horas, 70 dB A
- Entre las 22 y 8 horas, 50 dB A

2.2.— En el ambiente exterior de los recintos regirán las siguientes disposiciones:

- En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o aparato cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dB A.
- En el caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina sea superior a 30 dB A, quedará prohibido el trabajo nocturno entre las 22 y 8 horas.
- En cualquier caso, el nivel sonoro transmitido a la vivienda no será superior a 30 dB A de 22 a 8 horas y de 40 dB A de 8 a 22 horas.

Artículo 64.— *Vibraciones.*

1.— Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 Pals.
- En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones, 17 Pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.

2.— Tanto a efecto de transmisión de ruidos como de vibraciones, no se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo de actividad.

Artículo 65.— *Supresión de barreras arquitectónicas.*

1.— Conforme a lo establecido por el artículo 54.1 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, para la Integración Social de Minusválidos, la construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública y privada destinado a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines y aparcamientos públicos, se ejecutará de manera tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos, de acuerdo con la Ley 5/95 de 6 de abril del Principado de Asturias.

2.— Los proyectos de inmuebles en los que se sitúen viviendas destinadas a minusválidos habrán de reunir, en cuanto a accesos y movilidad interior, los requisitos y características señaladas en la Ley 03/90, el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, la Ley 15/95 de 30 de mayo y la Ley 5/95 de 6 de abril.

3.— De la obligación anterior quedan únicamente excluidas las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como las obras que afecten a edificios catalogados para su conservación y que por sus características no sean susceptibles de adaptación.

CAPITULO IV

CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION Y ESTETICAS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 66.— *Competencia.*

1.— La defensa y fomento del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento, a través de las Ordenanzas, en virtud de lo expuesto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento, regulando las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores histórico-artísticos preexistentes, sino que puede constituir una aspiración legítima de cualquier espacio en el que se desarrolle una actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

2.— Las condiciones generales estéticas se definen con el suficiente criterio como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado. No obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la Ordenanza que, por otro lado podría dar lugar a respuestas miméticas, impidiendo aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las Ordenanzas estéticas se aplicarán como criterio orientador salvo cuando se refieran a prohibiciones taxativas, que tendrán, entonces, carácter vinculante.

Artículo 67.— *Acceso e instalaciones.*

Los edificios de nueva construcción, destinados a viviendas colectivas deberán disponer de un portal de acceso útil de al menos 2,70 m. de ancho útil. Dentro de este portal y lo más cerca posible de la vía pública han de instalarse los contadores de todo tipo de suministro: agua, electricidad, etc.

Artículo 68.— *Acometida de saneamiento.*

Para cualquier proyecto de viviendas será obligatorio acometer a la red de saneamiento público todos los desagües del edificio, disponiendo a la salida de éstos y preferiblemente frente al portal, sobre la acera, un pozo o arqueta general de registro con

tapa de fundición circular que sirva de límite entre el servicio público y la red particular. La colocación de dicho registro será de cuenta de la propiedad y quedará en propiedad del Ayuntamiento una vez otorgada la licencia de ocupación del edificio.

Artículo 69.— Condiciones generales de composición.

1.— Con carácter general, las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas, y demás, deberán responder en su diseño y composición a las características indicadas en las Fichas de Características y artículos posteriores. Estos aspectos se refieren a la tipología, longitud de fachadas, altura de las plantas, modulación de huecos, relación entre las dimensiones de los huecos y las de los macizos que los separan, materiales y color de los revestimientos de fachadas, cuerpos salientes y demás elementos compositivos.

2.— Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.

Artículo 70.— Normativa de obligado cumplimiento.

Las Condiciones Generales para el uso de vivienda deberán sujetarse al contenido de las Normas de Diseño en edificios destinados a vivienda, Decreto 39/98, de 25 de junio, de la Consejería de Fomento del Principado de Asturias.

Artículo 71.— Garajes y aparcamientos.

1.— Se dispondrá una plaza de garaje o aparcamiento por vivienda.

2.— Se dispondrá de una plaza de garaje o aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil de local comercial o cualquier otra actividad que se desarrolle en la edificación.

Artículo 72.— Paramentos exteriores.

1.— Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad.

2.— Las medianerías entre distintas edificaciones deberán tratarse de igual forma que las fachadas exteriores.

3.— Las medianerías resultantes de la distinta altura entre edificios colindantes, se tratarán de la misma forma que la expuesta en el párrafo anterior.

4.— Las fachadas interiores previstas para el patio de manzana del conjunto de actuaciones A.A.-A.F. se tratarán en la misma forma que los paramentos exteriores.

5.— Podrá utilizarse el ladrillo visto como elemento de cierre de fachadas, en una proporción máxima del 30% del total de las zonas macizas de las mismas.

6.— Queda expresamente prohibido el uso de plaqueta como material de acabado en cerramientos exteriores.

Artículo 73.— Huecos.

La forma y proporciones de los huecos no podrán ser iguales en mas de dos plantas.

Artículo 74.— Medición de alturas.

Las alturas referidas en el Plano de Ordenación N° 12 y las Fichas de Características han de medirse desde la rasante indicada en éstas, sin que en ningún caso pueda considerarse como utilizable cualquier otra, incluso en el caso de que el acceso o portal de las viviendas se realicen por otra rasante.

Artículo 75.— Patios.

—Patios de manzana: El determinado en el propio plan especial.

—Patios interiores: Prohibidos.

Artículo 76.— Balcones, terrazas, galerías o miradores y cuerpos cerrados volados.

1.— Queda prohibida su construcción en planta baja.

2.— Su construcción deberá cumplir las siguientes condiciones:

—Todos ellos tendrán una separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0,65 metros sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera sobre la que se proyectan.

—El vuelo máximo de los balcones será de 0,30 metros y su altura mínima sobre la rasante del terreno deberá ser superior a 3,00 metros.

—El vuelo máximo de las terrazas será de 1,00 metro.

—El vuelo máximo de las galerías o miradores será de 1,00 metro.

—La proporción de los diferentes elementos volados será un máximo de 2/3 sobre el total de la fachada de actuación.

—El vuelo máximo de los cuerpos cerrados volados será de 1,00 metro.

—En todos los casos en que el forjado quede visto, éste deberá acusar un canto máximo de 150 mm.

Artículo 77.— Toldos, marquesinas, cornisas y salientes.

Se regirán por las siguientes condiciones específicas:

—Toldos. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 metros pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos, que dejen una altura mínima de 2,30 metros. El saliente máximo será inferior en 0,50 metros al ancho de la acera.

—Marquesinas. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,75 metros y su saliente máximo será inferior en 0,50 metros al ancho de la acera, sin sobrepasar los 2,00 metros. Cuando las marquesinas vuelen más de 1,00 metro deberán verter las aguas pluviales hacia el interior del edificio, no admitiéndose el vertido directo sobre la acera. No se autoriza su construcción sobre edificios sujetos a conservación en cualquiera de sus grados.

—Cornisas. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial no podrá superar 1/10 de la distancia entre alineaciones, medida perpendicularmente a cualquier punto de aquella. Las cornisas y aleros se construirán en prolongación del último forjado y/o apoyados sobre él, sin recrecidos verticales de las fachadas exteriores por encima del nivel del citado forjado, no pudiendo rebasar en ningún caso un vuelo superior a 0,90 metros.

—Otros salientes. Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejillas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 120 mm. de la línea de fachada.

Artículo 78.— Cubiertas.

1.— No se autoriza el empleo de cubiertas planas.

2.— La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos faldones inclinados cuyo encuentro se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales.

3.— La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 60%, integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán quedar insertos dentro de un plano inclinado de 45° trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.

4.— Ningún faldón de cubierta superará en su cumbre la altura de 3,50 metros medidos respecto al nivel superior del forjado de última planta.

Artículo 79.— Petos.

Queda prohibido elevar petos sobre los aleros de cubierta.

Artículo 80.— Terrazas.

Quedan prohibidas las terrazas englobadas en el espacio bajo-cubierta.

Artículo 81.— Casetones de maquinaria.

Los posibles casetones para la maquinaria de ascensores que puedan instalarse, recibirán el mismo tratamiento exterior que la cubierta o las fachadas del edificio de que se trate, recomendando siempre que sea posible, su integración en el espacio existente bajo las pendientes de cubierta.

Artículo 82.— Espacio bajo-cubierta.

Por encima de la altura de cornisa fijada y dentro de los edificios establecidos, solamente se podrá utilizar el espacio existente bajo los faldones de cubierta como uso secundario de trastero de las viviendas, tal como se refiere en las Fichas de Características.

Artículo 83.— Elementos de iluminación y/o ventilación en cubiertas.

1.— Por encima de la altura máxima no se permitirán otras construcciones que las destinadas a acoger instalaciones propias del edificio o trasteros.

2.— La iluminación y ventilación de los cuartos trasteros deberá realizarse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta.

Artículo 84.— Publicidad en las edificaciones.

1.— Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

2.— Los anuncios luminosos sólo se autorizarán en planta baja y no podrán sobresalir del plano de fachada más de 0,50 metros. Si se autorizase la construcción de marquesinas, podrán colocarse sobre ellas rótulos comerciales.

3.— Deberán respetar el carácter del edificio en el que se instalen y el ambiente de la zona empleando, para ello, formas y materiales adecuados por su composición, textura y color.

4.— Queda prohibida su instalación en plantas superiores o cubiertas, excepto en edificios industriales exclusivos, comerciales y de espectáculos, pudiendo en estos casos cubrir toda su coronación con una altura no superior a 0,80 metros.

Artículo 85.— Catálogo.

Se entiende que en el ámbito territorial del plan especial no existen edificios catalogados. Únicamente las edificaciones situadas en la calle Félix María 2 y 4 tienen un valor arquitectónico estimable que contribuye a configurar la imagen urbana de esta parte del Conjunto Histórico de la Villa, según indica el pronunciamiento de CUOTA, de fecha 31 de mayo de 1995 referido a una de ellas, y sobre las que se han valorado puntuales actuaciones en altura, tal y como se concreta en las Fichas Características.

CAPÍTULO V

OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 86.— Red viaria.

En cuanto a la ordenación y la jerarquización viaria, a efectos de su urbanización y ordenación, se distinguen las siguientes redes viarias:

—Red urbana:

- Vías primarias principales: la Avda. de Oviedo y la calle de acceso a Obanca.
- Vías secundarias, cuya función principal es dar acceso a áreas interiores: c/ Félix María y la nueva calle de acceso a los aparcamientos municipales.

Artículo 87.— *Determinaciones referentes a la red viaria.*

1.— Los anchos mínimos de calzada serán los fijados en el plano N° 11.

—La Avda. de Oviedo dispondrá de tres carriles, aparcamiento en línea y acera.

—La ampliación de la calle Félix María será la determinada por las alineaciones de la edificación fijadas en las Fichas Características.

—La ampliación de la Plaza de Asturias tendrá un ancho de 18,50 m. Con tres carriles y aceras a ambos lados, tal y como se define en la documentación gráfica de este plan especial.

—La calle de acceso a Obanca será de 14 m. como mínimo, con dos carriles, aparcamiento en línea y aceras, siendo tratada la acera de borde como un paseo-mirador, tal y como se recoge en la documentación gráfica de este plan especial. El ancho mínimo de la calzada será el que figura en el plano N° 11. Se contempla la posibilidad de doble función: calle pública y garajes bajo su rasante en cualquier régimen a determinar por el ayuntamiento.

—La calle de acceso a los aparcamientos tendrá dos carriles, aparcamiento en línea y aceras a ambos lados, tal y como se define en la documentación gráfica de este Plan especial. El ancho mínimo de la calzada será el que figura en el plano N° 11. Se contempla la posibilidad de doble función: calle pública y garajes o aparcamientos bajo su rasante en cualquier régimen a determinar por el ayuntamiento.

2.— El resto de las determinaciones se estará a lo dispuesto por los órganos competentes a nivel municipal y, en su defecto, a los que se adopten justificadamente en el propio proyecto de urbanización.

Artículo 88.— *Condiciones específicas de las calles particulares.*

1.— Mientras conserven esta condición, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna Inspección y Vigilancia. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala el reglamento de Plancamiento, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

2.— El Ayuntamiento estará facultado para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando su conforme a las necesidades públicas, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación, previa la cesión gratuita al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes y dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior.

3.— En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas, densidad de edificación distintas a las establecidas en este Plan especial.

Artículo 89.— *Condiciones de pavimentación del viario.*

1.— La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de las condiciones estéticas y de ordenación urbana.

2.— La separación entre áreas dominadas por el peatón y por el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencias de nivel. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, etc.

3.— La pavimentación de las aceras y las estancias no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano y se distinguirán las zonas estrictamente peatonales de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos de motor. Las tapas de arquetas, pozos de registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, y se nivelarán con su plano.

4.— La pavimentación de calzadas se hará, como mínimo, con firme de macadán, hormigón, adoquinado o mezclas bituminosas. El pavimento se construirá sobre una explanación convenientemente consolidada - incluso en los casos de relleno - y donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para impedir un acceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento, y se instalarán sumideros para las aguas superficiales.

Artículo 90.— *Aceras.*

1.— La anchura mínima de las aceras de nuevo trazado será la fijada en el plano N° 11.

2.— Tendrán pendiente transversal, para evacuación de aguas pluviales, comprendida entre el 1% y el 2,5%.

Artículo 91.— *Estacionamiento.*

1.— Los aparcamientos diseñados tendrán la condición de dotación de equipamientos.

2.— Su diseño cumplirá las condiciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

3.— Los muros de contención - en el caso de no aprovechar el espacio bajo las terrazas para ampliación del número de plazas de aparcamiento - serán tratados adecuadamente mediante elementos que entonen con el diseño del conjunto de rampas, escaleras y terrazas de acceso al parque. En el caso de aprovechamiento de todo el espacio bajo las terrazas los apoyos del forjado y, en particular, los machones exteriores serán tratados adecuadamente mediante elementos que entonen con el diseño del conjunto de rampas, escaleras y terrazas de acceso al parque.

4.— Las plazas de aparcamiento - sean en vía pública, en espacio libre privado o en garaje - tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m, salvo las situadas en fila y en borde de acera, que pueden reducir el ancho acotado a 1,80 m, ya que la maniobra de puertas se realiza sobre la acera.

Artículo 92.— *Equipamiento público. (Introducido según acuerdo plenario entre la Aprobación Provisional y la Aprobación Definitiva)*

1.— Se ubicará en el área de Equipamiento Público (EP) grafiado en el plano de ordenación.

2.— El uso asignado será compatible con el uso residencial del entorno y buscará la revalorización del área.

3.— El diseño asegurará un mínimo de 100 plazas de aparcamiento público al aire libre.

4.— Su diseño cumplirá las condiciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación y en la ficha correspondiente adjunta.

Artículo 93.— *Arbolado.*

1.— Se plantarán árboles, en hilera en cada una de las aceras, salvo en la parte del puente urbano, con una separación máxima de 7 m con su correspondiente alcorque. En el caso de aceras menores de 3 m de ancho el alcorque se podrá hacer con uno de los lados abierto a la calzada, es decir, adosado al borde de la acera.

Artículo 94.— *Espacio libres públicos.*

1.— Los espacios no ocupados por la edificación tendrán la consideración de espacios libres públicos.

2.— El diseño final de estos espacios atenderá a la integración en los espacios públicos limítrofes, distinguiendo áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios y mobiliario urbano.

3.— El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado se adaptará a las posibilidades de conservación pública.

Artículo 95.— *Red de abastecimiento de agua.*

1.— Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua.

2.— Tanto en el trazado como en el cálculo se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en el Pliego de Prescripciones Técnicas generales para las tuberías de abastecimiento de agua, O.M. de 28 de Julio de 1974 y NTE-IFA.

3.— La dotación de agua potable disponible no será inferior a 250 l/hab. y día.

4.— Las conducciones serán subterráneas, siguiendo, en lo posible, el trazado de las aceras. En el caso de ampliación de la Avda. de Oviedo se reubicará la tubería existente.

5.— En los proyectos se contemplarán los elementos de la red que sean necesarios para garantizar el suministro, y la determinación de las obras y costes adicionales que en instalaciones y elementos accesorios suponga. En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

6.— Se dispondrán las bocas de riego e hidrantes, que puedan ser utilizadas por el Servicio de Bomberos, sugeridas en la documentación gráfica que compone este plan especial. Estas tomas de agua para riego y extinción de incendios se situarán cada 50 m como mínimo en toda la longitud de la red viaria afectada. Se utilizará una señalización - en color o de cualquier otro tipo - que permita su rápida identificación.

Artículo 96.— *Red de evacuación de aguas.*

1.— Los proyectos se elaborarán de acuerdo a lo dispuesto en este Plan, Pliegos de Condiciones Técnicas Generales e instrucciones que a tal fin apruebe el Ayuntamiento, y las NTE ISA/1973 y NTE ISD/1974.

2.— Queda prohibido el uso de fosas sépticas y en todo caso cualquier vertido a cielo abierto.

3.— Para el cálculo de la nueva red (calle de acceso a Obanca) y la adecuación de la existente o prevista, si resultase necesario, se estará a las prescripciones de la oficina municipal técnica.

4.— Los diámetros mínimos a emplear serán de 300 mm en la red exterior y de 200 mm en las acometidas domiciliarias. La profundidad de las tuberías será, como mínimo, de 1 m desde la clave hasta la superficie de la calzada. Si las tuberías discurren próximas a conducciones de agua potable, se situarán, como mínimo, a 50 cm de distancia entre las generatrices de ambas, y siempre por debajo de las de agua potable.

5.— La red de recogida de aguas pluviales de los aparcamientos y el parque se resolverá por separado y verterá a la alcantarilla que discurre paralelamente al río Narcea.

Artículo 97.— *Canalizaciones de Compañías de Servicio.*

1.— Al ejecutar la urbanización se harán las canalizaciones de Servicios (Compañías Eléctricas y Telefónica) para evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.

2.— Los nuevos tendidos que se realicen, sin excepción alguna, y tanto energía eléctrica como telefonía o gas, tendrán canalización subterránea.

3.— El abono que las Compañías concesionarias deberán hacer de la parte que les corresponde en los gastos de urbanización —artículo 59.2 del reglamento de Gestión Urbanística—, se producirá en el tiempo y forma previstos para los restantes integrantes de la actuación urbanística. A estos efectos, en los proyectos de urbanización se especificarán claramente las partidas a abonar por estas Compañías.

4.— La instalación de centros de transformación de energía eléctrica en las parcelas privadas es admisible sin que suponga utilización de volumen edificable, y no se contabilizará, por tanto, como edificado a efectos de aprovechamiento. Podrán ubicarse en sótanos, plantas bajas o edificaciones exentas auxiliares, siempre que se dispongan de modo que no desentonen con la ordenación general ni supongan molestias en cuanto a visibilidad o circulaciones.

Artículo 98.— Red de alumbrado público.

1.— Las iluminaciones medias de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de dichos datos la iluminación media será la siguiente:

Vías primarias de 20 a 30 lux.

Vías locales de 10 a 20 lux.

Vías peatonales, parques y jardines de 5 a 15 lux.

Los cruces peligrosos de vías tendrán aumento de iluminación de 25% respecto a las vías en donde estén situados.

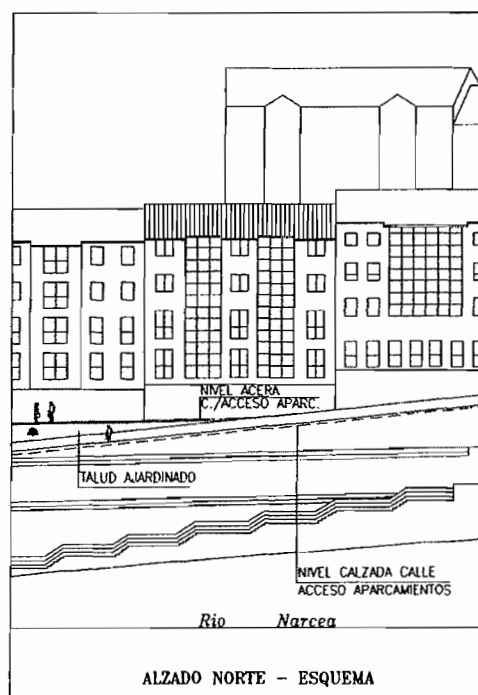
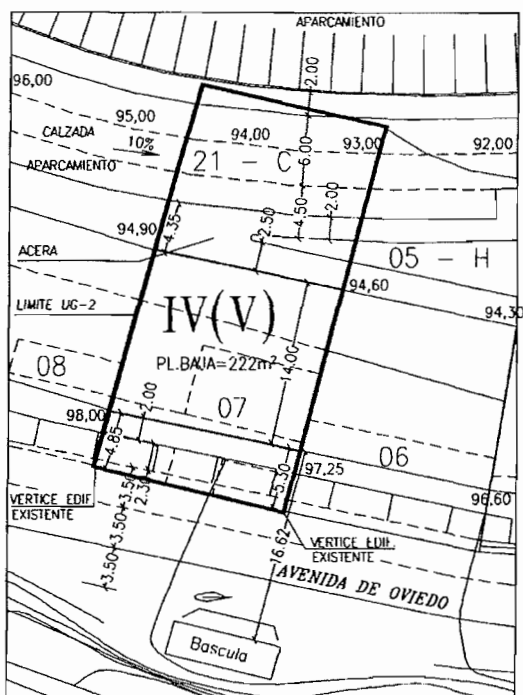
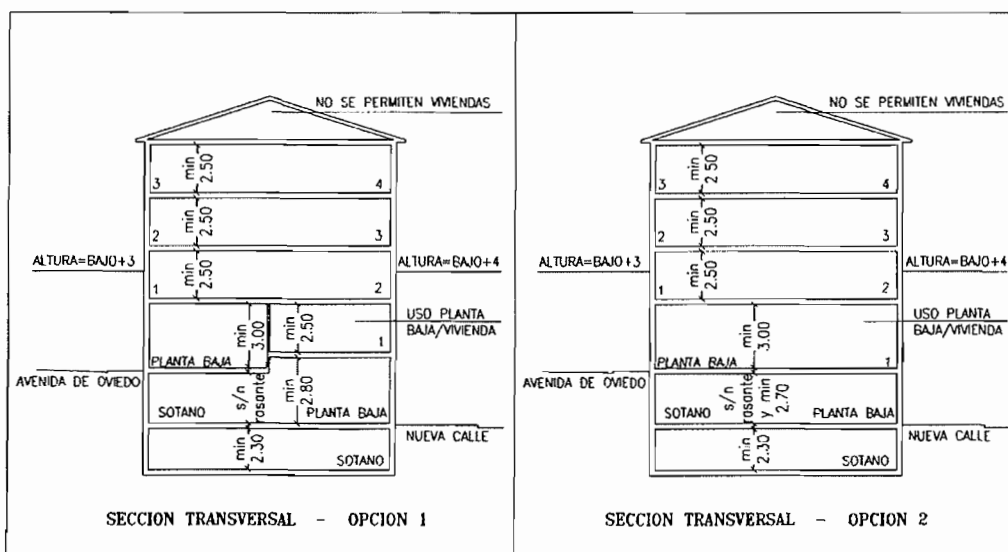
2.— Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio.

3.— Las acometidas de las redes de alumbrado público se efectuarán, preferentemente, dentro de la caseta de transformación de las Compañías suministradoras, y los centros de mando podrán ser manuales, unifocales, multifocales o automático, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características, semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

4.— El tendido de las redes de alumbrado público y privado será subterráneo.

FICHAS CARACTERISTICAS P.E.R.I. "LA CORTINA"

SUELO URBANO DE APLICACIÓN DIRECTA



Objetivos:

• Planos:

Condiciones de trazado.— Fachada principal: 31,00 m. dividida en dos módulos similares, no necesariamente iguales, con una proporción de 1 a n, siendo n un valor comprendido entre 1 y 1,35.

Nota.— Para esta definición se ha tenido en cuenta la diferencia de cotas de los bordes de la propia fachada.

Frente mínimo de solar: 6,00 m. Fondo edificatorio: 14,00 m. Definición geométrica del edificio: Según plano que se acompaña. Alturas: 4 plantas respecto a las rasantes de la fachada de Avenida de Oviedo. Rasantes de fachadas a Avenida de Oviedo: Se consideran las existentes en cada uno de los módulos organizados según el criterio fijado para de la fachada principal, medidas en su punto medio.

—Remate de actuación edificatoria que refleje en su diseño la nueva fachada y mirador de la ciudad, valorando la ampliación de la Plaza de Asturias y el acceso a Obanca a través del puente previsto, así como el área pública de aparcamientos y espacios libres.

—Completa la edificación actual consolidada: "La Carmeneita", en la Avenida de Oviedo, constituyendo la fachada principal del conjunto y forma manzana con las ACT-2, ACT-3 y ACT-4.

—Mejora por ampliación del viario externo de la Avenida de Oviedo así como la acera de la misma vía.

Condiciones específicas:

—Se desarrollará en proyecto único, pudiendo construirse en una o dos fases correspondientes a cada uno de los módulos referidos con anterioridad.

—Cada uno de estos módulos se tratará como edificio independiente respecto a su fachada, admitiéndose que el edificio situado en la prolongación de la Plaza de Asturias tenga la condición de edificio de remate en cuanto al diseño de sus dos plantas superiores. Tal intención se esboza en el plano adjunto.

—Se permite la construcción de sótano o sótanos. Nota: El primer sótano proyectado, —planta sótano respecto a la rasante de Avenida de Oviedo y planta baja en su fachada posterior— computará al 50% a efectos de Superficie Edificable. El resto de plantas bajo rasante que pueden proyectarse, resolverán su acceso desde el interior del primer sótano.

—Queda expresamente prohibido el aprovechamiento del bajo-cubierta para el uso de vivienda.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN

SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD	FIGURA DE PLANEAMIENTO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
20.635,00 m ² .	APLICACIÓN DIRECTA	EXPROPIACIÓN	PÚBLICA

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA
RESIDENCIAL	Los señalados en la Ordenanza de aplicación	0,608 m ² /m ² .

USO ORDENANZA	OCUPACIÓN SUP. PLANTA BAJA	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	CESIÓN A LA ADMINISTRACIÓN – 10%
RESIDENCIAL	3.262,00 m ² .	12.543,00 m ² .	- m ² .
- EDIFICACIÓN	2.754,00 m ² .		
- PATIO DE MANZANA VIALES PRIVADOS	508,00 m ² .		
	270,00 m ² .		
VIALES PÚBLICOS	4.377,00 m ² .	0,00 m ² .	- m ² .
- AMPLIACIÓN C/ F. MARIA	74,00 m ² .		
- NUEVOS VIALES	4.037,50 m ² .		
- AMPL. AVDA. OVIEDO	265,50 m ² .		
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	8.970,00 m ² .		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.756,00 m ² .		
TOTAL	20.635,00 m².	12.543,00 m².	- m².

Objetivos:

—La edificación tendrá que responder a su situación de remate y borde de ciudad, que configure nuevas fachadas urbanas hacia el norte de la villa, con sus atractivas vistas hacia el río y parque de nueva creación. No podrá aparecer como una actuación única, esto es, deberá intentar reflejar con su diseño una forma de hacer ciudad por adición de actuaciones - definidas a continuación - que sugiera una diversidad parcelaria y distintas situaciones programáticas planteadas.

—Creación del viario principal que permitiendo el desarrollo de las edificaciones sirva de acceso al ámbito del conjunto así como al futuro puente de conexión con la zona de Obanca, a los aparcamientos y el posible equipamiento público.

—Mantenimiento parcial —fachada a la C/ Felix Maria— de la edificación existente de los actuales edificios de la calle Félix María nº 2 y 4, considerados como de valores arquitectónicos estimables que contribuyen a configurar la imagen urbana de esta parte del Conjunto Histórico de la Villa, según se indica el pronunciamiento de CUOTA, de fecha 31 de mayo 1995, expediente: 188/95, y sobre los que se han valorado puntuales actuaciones en altura.

—Ampliación de la calle Félix María.

—Ampliación de la Avenida de Oviedo.

—Cesiones correspondientes tanto para los viarios internos del conjunto del plan especial como la actuación prevista de futuro parque público, sus accesos peatonales y aparcamientos.

CONDICIONES PARTICULARES DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES A.A.-A.E.

USO ORDENANZA	OCUPACIÓN SUP. PLANTA BAJA	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
RESIDENCIAL	2.268,00 m ² .	7.500,00 m ² .
- EDIFICACIÓN	1.760,00 m ² .	
- PATIO DE MANZANA	508,00 m ² .	

Objetivos:

—La edificación tendrá que responder a su situación de remate y borde de ciudad, que configure nuevas fachadas urbanas hacia el este de la villa, con sus atractivas vistas hacia el río y parque de nueva creación. Es un conjunto de actuaciones que configuran una manzana cuyo aspecto ha de ser como si de varias actuaciones se tratara.

—Mantenimiento parcial —fachada a la C/ Félix María— de la edificación existente de los actuales edificios de la calle Félix María nº 2 y 4, considerados como de valores arquitectónicos estimables que contribuyen a configurar la imagen urbana de esta parte del Conjunto Histórico de la Villa, según se indica el pronunciamiento de CUOTA, de fecha 31 de mayo 1995, expediente: 188/95, y sobre los que se han llevado puntuales actuaciones en altura.

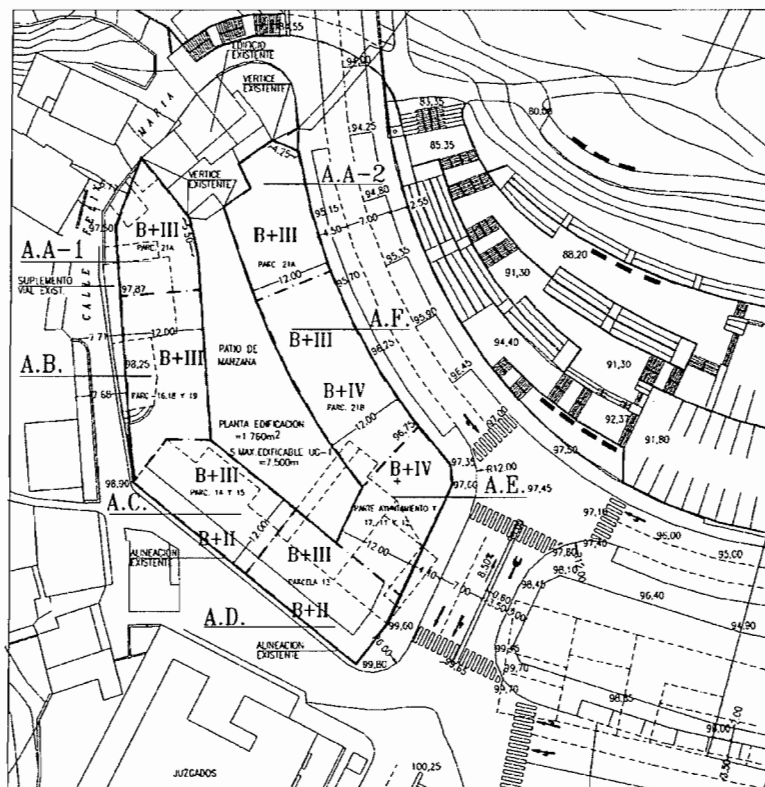
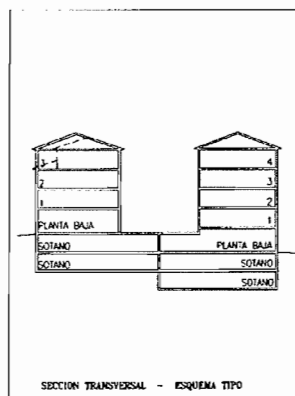
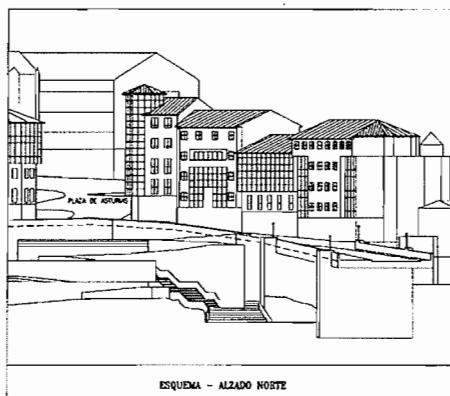
Condiciones de trazado:

- Respetará las medidas particulares de cada actuación.
- Ampliación de la calle Félix María: Se respetarán las distancias fijadas en el plano correspondiente a cada una de las actuaciones.
- Calle prolongación Plaza de Asturias: La formada por la alineación paralela a 18,50 m al edificio definido en el suelo urbano de actuación directa y así mismo fijadas en las actuaciones A.D y A.E..
- Fondo edificatorio: 12,00 m.
- Alturas: Definidas en cada actuación particularizada.
- Rasante de fachada a Calle Félix María: Existente.

—Rasantes calle prolongación Plaza de Asturias y calle posterior: Definidas por el proyecto de Urbanización.

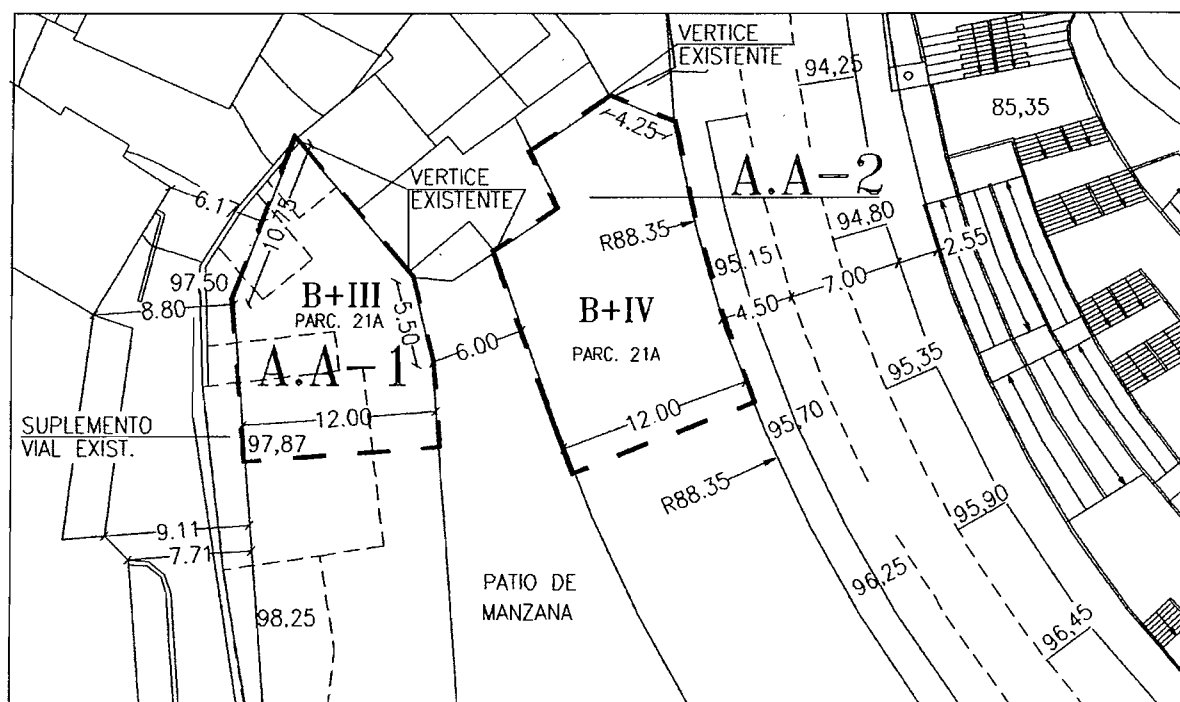
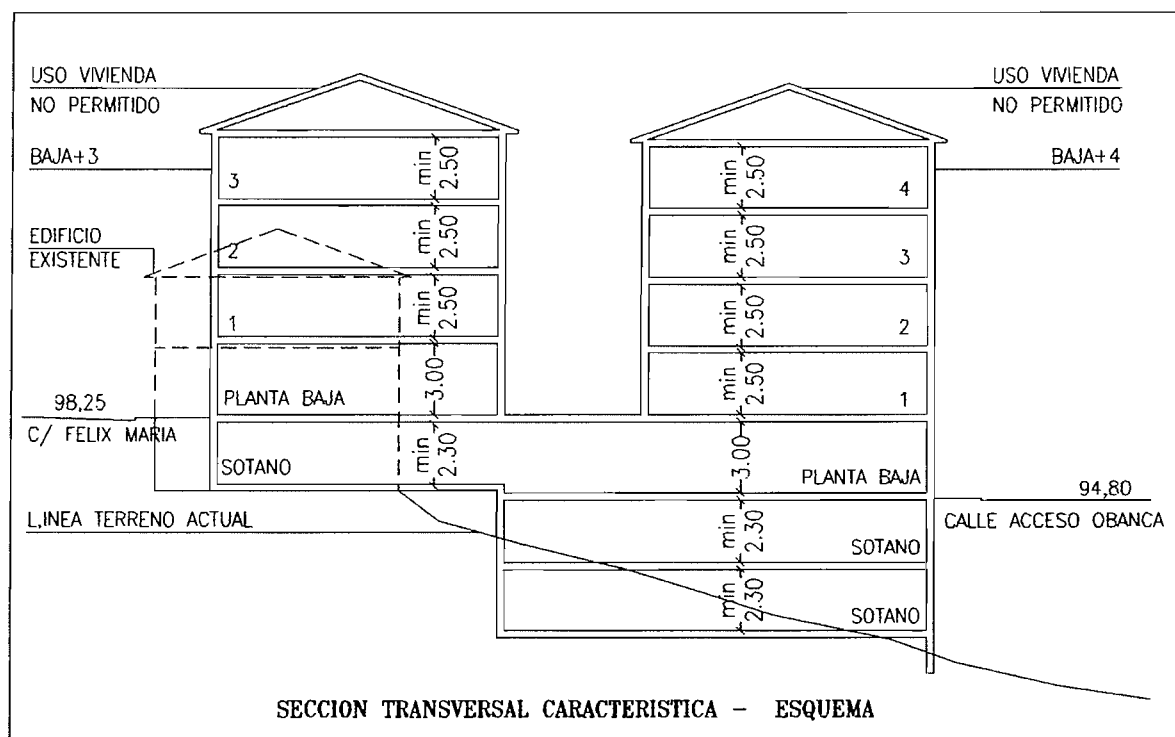
Condiciones específicas:

- La ordenación propuesta del conjunto se considera vinculante.
- Los proyectos de edificios que constituyen el conjunto se desarrollarán de tal manera, que no constituyan un grupo edificatorio continuo y respondan sensiblemente a las fragmentaciones que se grafían en el plano adjunto y se particularizan en fichas posteriores.
- Se permite la construcción de sótano o sótanos. Computará como Superficie Edificable la definida por los 12,00 m. establecidos como fondo edificatorio en todas las calles de su perímetro exterior. El aprovechamiento del patio de manzana, en planta sótano respecto a la rasante de la calle Félix María y baja respecto a la calle de nuevo trazado, no computará a efectos de Superficie Edificable. El resto de plantas bajo rasante que pueden proyectarse, resolverán su acceso desde el interior del primer sótano.
- Queda expresamente prohibido el aprovechamiento del bajo-cubierta para el uso de vivienda.
- Debido a que todo el ámbito del plan especial se ha estudiado con una planimetría de muy buena definición se detalla la superficie máxima edificable imputada para el conjunto. Dicha Superficie Máxima Edificable no será objeto de modificación alguna, como consecuencia de otra medición realizada sobre base cartográfica o levantamiento taquimétrico de mayor detalle que la que se acompaña y que pudiera presentar ligeras diferencias sobre la solución reflejada.



CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACION A.A.

PLANO



Condiciones de trazado:

—Además de las Condiciones de Trazado detalladas en la Ficha del conjunto, se estará a:

—Fondo edificatorio: 12,00 m. coincidiendo con los vértices del edificio existente y acotados en el plano que se acompaña.

—Se respetará el chaflán acotado para la actuación A.A.-2

—Alturas:

• A.A.-1: 4 Plantas medidas en la rasante de la calle Félix María.

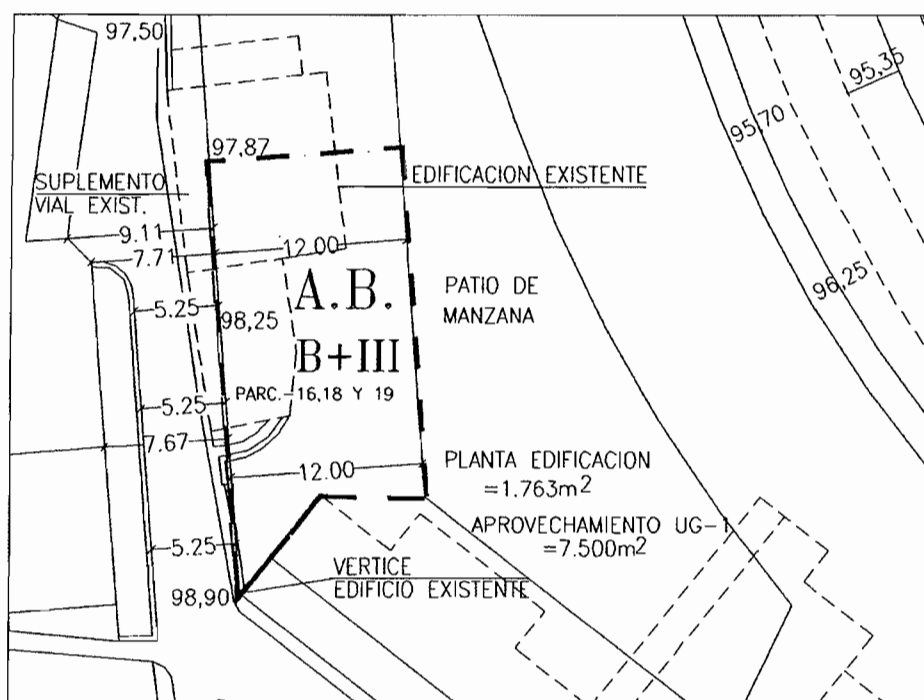
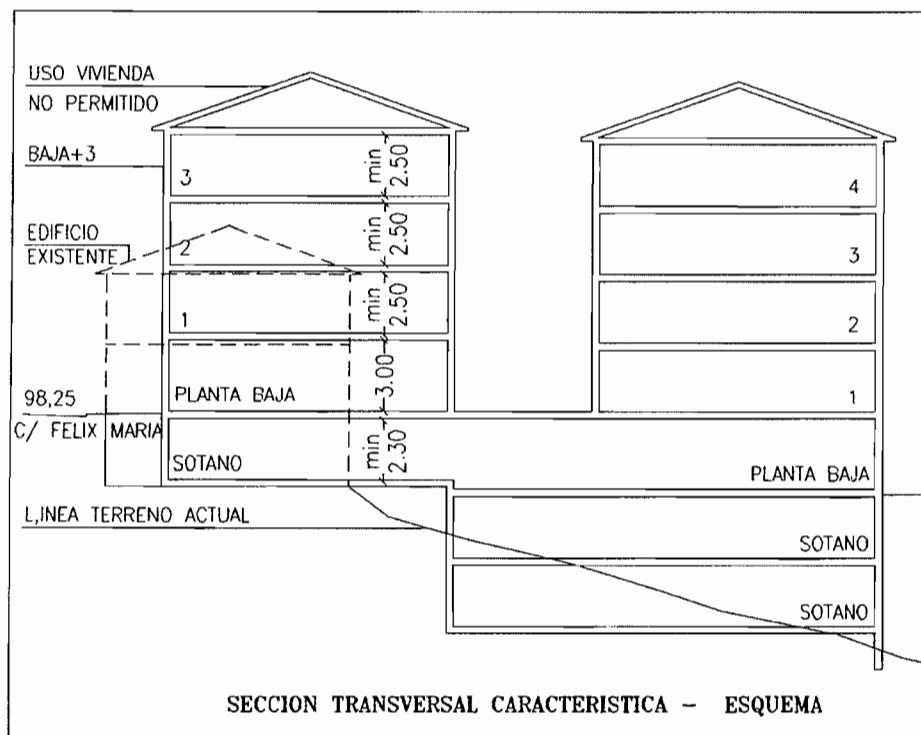
• A.A.-2: 5 Plantas medidas en la rasante de la nueva calle que desarrollará el proyecto de urbanización.

Condiciones específicas:

—Queda reflejado en el plano nº 15 de la documentación gráfica que forma parte del presente P.E.R.I. la intención del desarrollo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACION A.B.

PLANO



Condiciones de trazado:

Además de las Condiciones Específicas detalladas en la Ficha del conjunto, se estará a:

- Fachada principal y posterior: Longitud a definir en proyecto de reparcelación.
- Fondo edificatorio: 12,00 m.

—Alturas: 4 Plantas respecto a la rasante de la fachada de la calle Félix María.

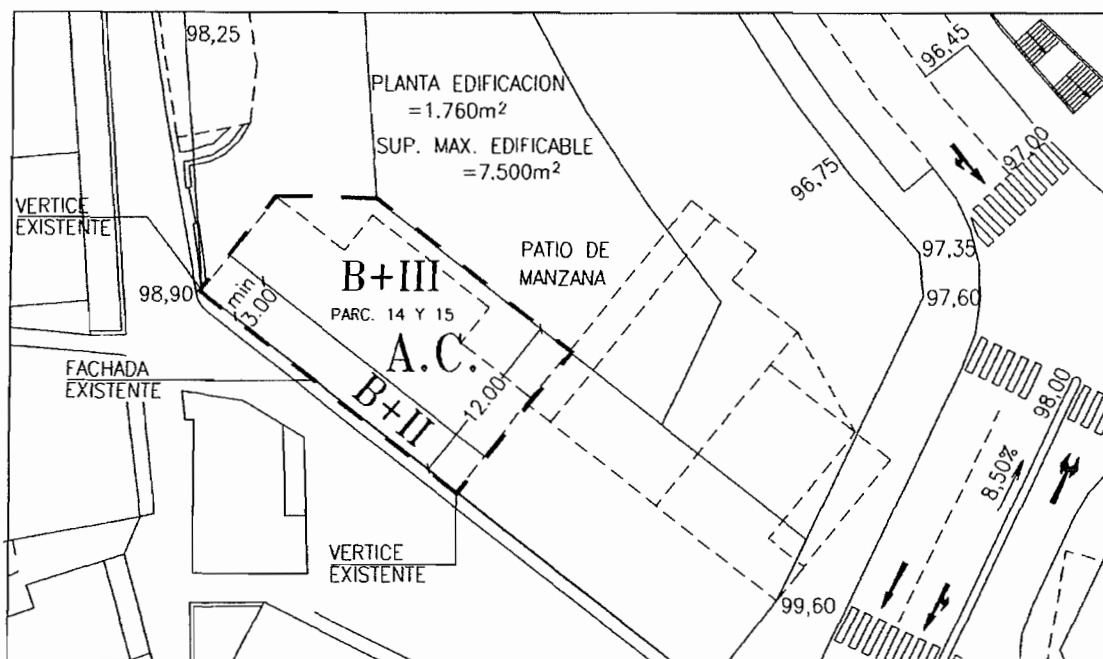
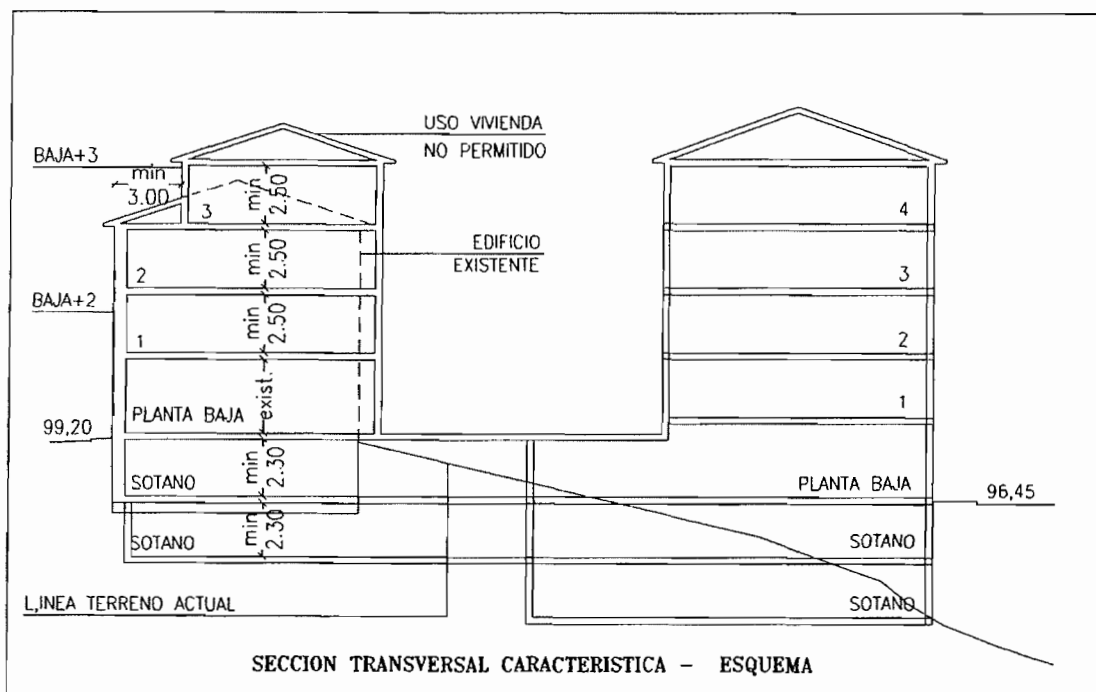
—Rasante de fachada a calle Félix María: Existente.

Condiciones específicas:

—Quedan reflejadas en la ficha del conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACION A.C.

PLANO



Condiciones de trazado:

Además de las Condiciones de Trazado detalladas en la Ficha del conjunto, se estará a:

- Fachada principal: La existente.
- Fondo edificatorio: 12,00 m.

— Alturas: Tres plantas a lo largo de la fachada a la calle Félix María, permitiéndose la elevación de una planta más sobre la superficie de ocupación en planta, con un retranqueo de 3,00 m. respecto al plano de alzado principal. Dicho retranqueo se cubrirá con el mismo tipo de materiales, pendiente y acabados que la cubierta del resto

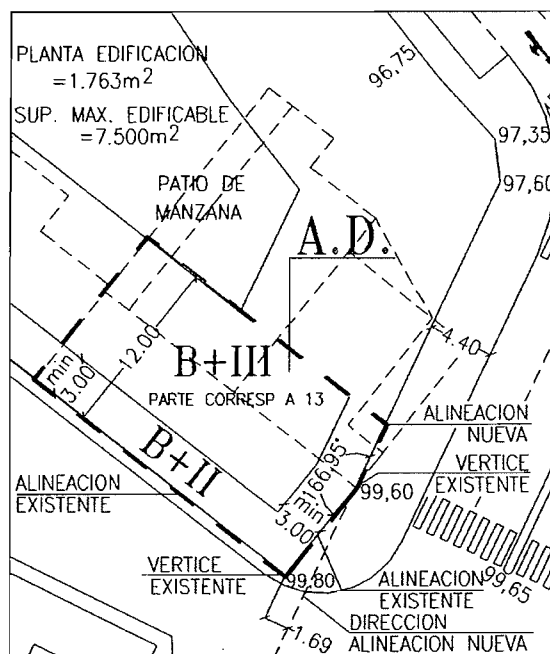
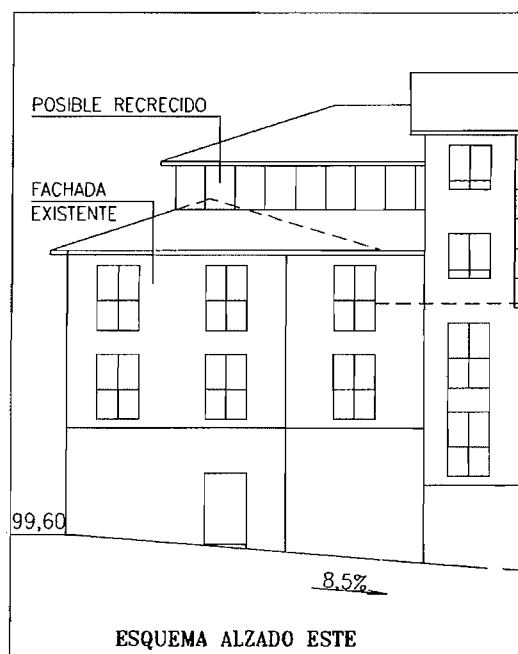
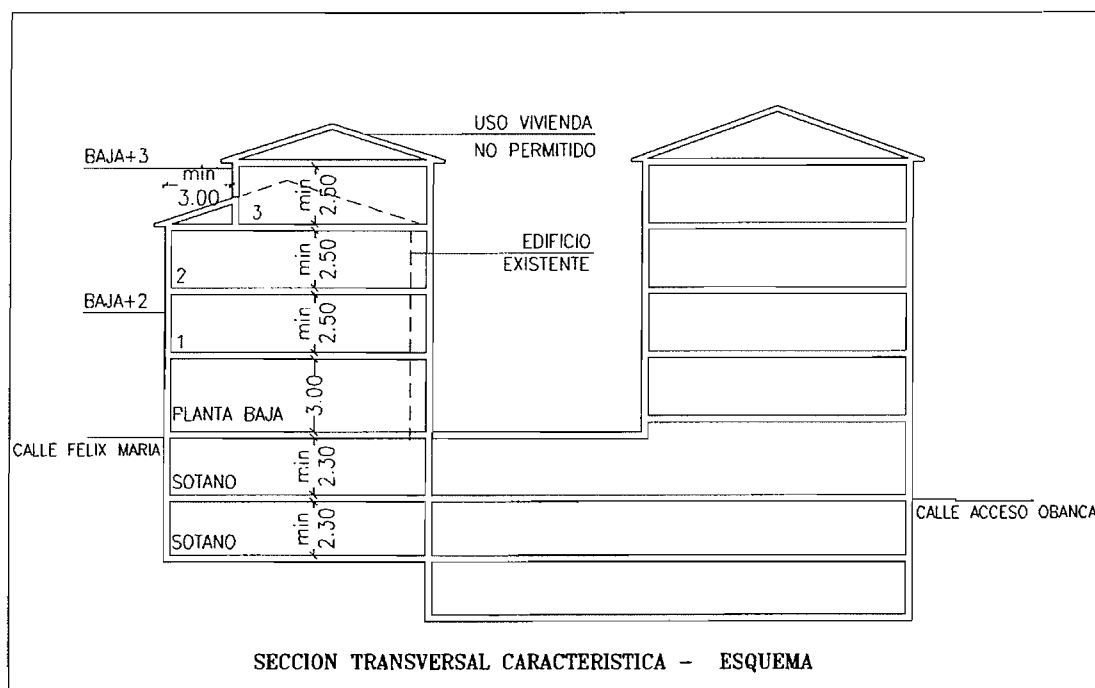
del edificio.

Condiciones específicas:

— Además de las Condiciones Específicas detalladas en la Ficha del conjunto, se estará a:

- Se conservará la fachada existente a la calle Félix María, permitiéndose nueva actuación constructiva en el resto del edificio.
- Queda reflejado en el plano adjunto la intención sobre la actuación en cuanto a planta, sección y características de la misma.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACION A.D.
PLANO



Condiciones de trazado:

Además de las Condiciones Específicas detalladas en la Ficha del conjunto, se estará a:

—Fachadas: Las existentes a la calle Félix María y lateral.

—Fondo edificatorio: 12,00 m.

—Alturas: Tres plantas a lo largo de la fachada a la calle Félix María y lateral, permitiéndose la elevación de una planta más sobre la superficie de ocupación en planta, con un retranqueo de 3,00 m. respecto al plano de alzado principal. Dicho retranqueo

se eubrirá con el mismo tipo de materiales, pendiente y acabados que la cubierta del resto del edificio.

Condiciones específicas:

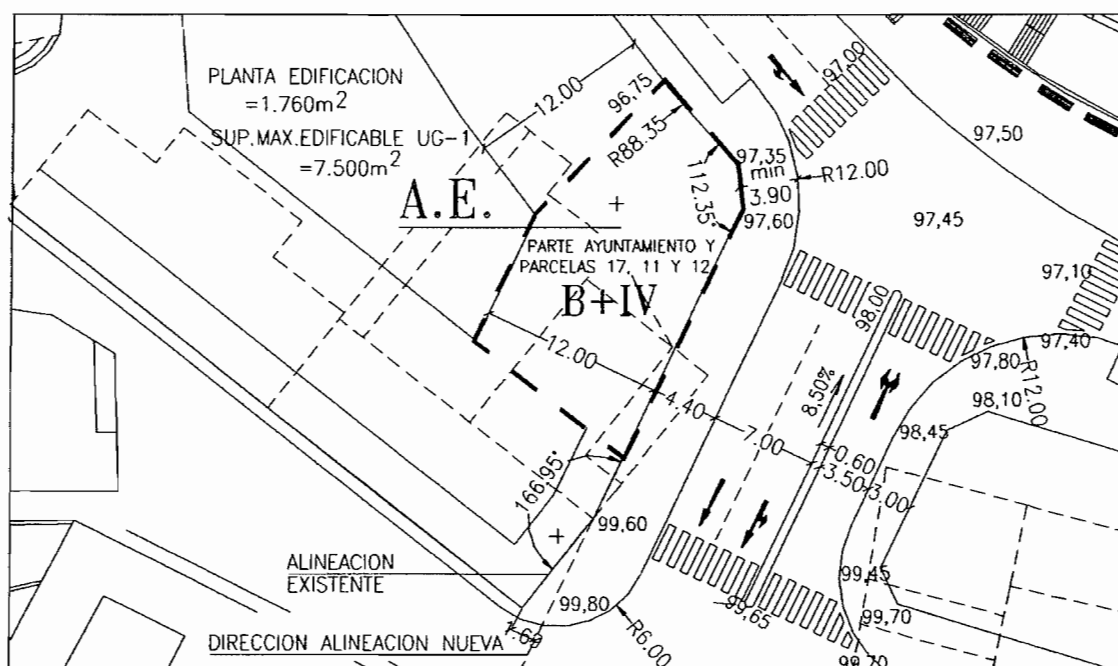
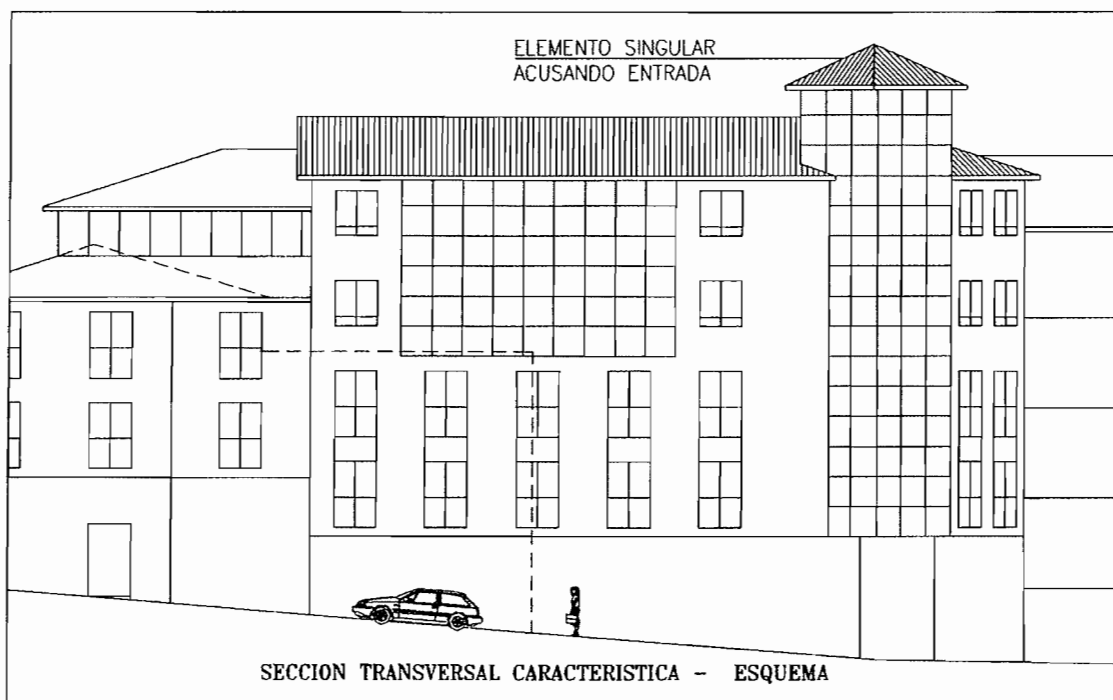
—Además de las Condiciones Específicas detalladas en la Ficha del conjunto, se estará a:

• Se conservará la fachada existente a la calle Félix María y lateral, permitiéndose nueva actuación constructiva en el resto del edificio.

• Queda reflejado en el plano adjunto la intención sobre la actuación en cuanto a planta, sección y características de la misma.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACION A.E.

PLANO



Condiciones de trazado:

Además de las Condiciones de Trazado detalladas en la Ficha del conjunto, se estará a:

- Fondo edificatorio: 12,00 m.
—Alturas: 5 Plantas consideradas en el chaflán de la propia actuación.

Condiciones específicas:

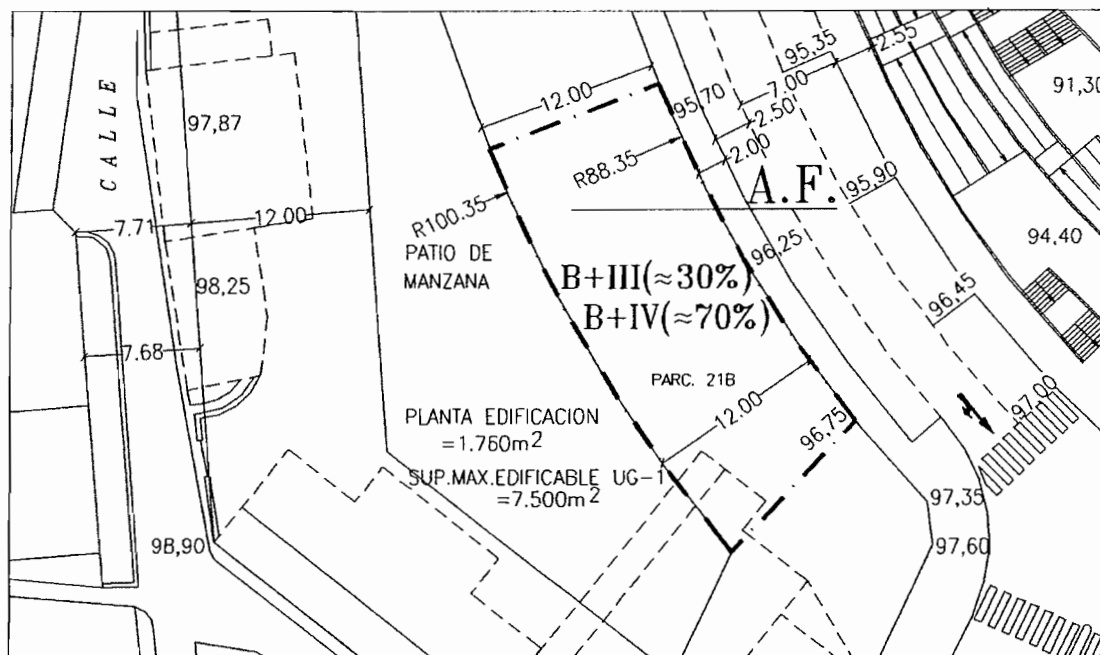
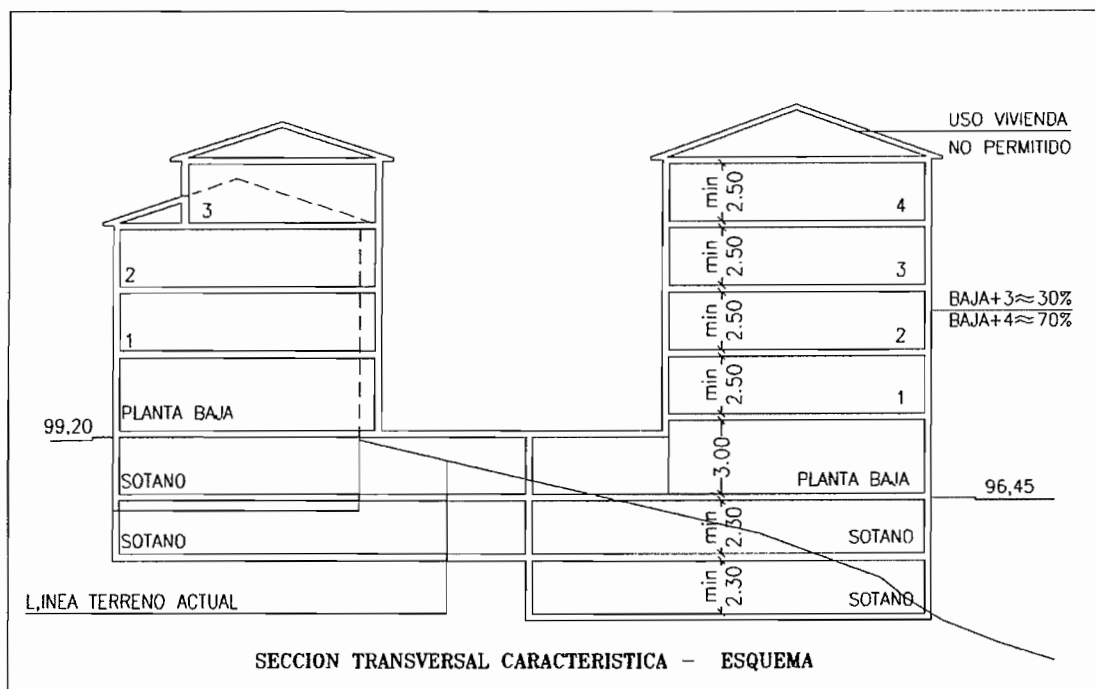
—Además de las Condiciones Específicas detalladas en la Ficha del conjunto, se

estará a:

- Se permite la construcción de un elemento singular vertical, a efectos compositivos, con superficie computable en el total de la Superficie Máxima Edificable, asignada en el proyecto de reparcelación. Tiene la finalidad de posibilitar soluciones que acusen la singularidad del conjunto y refuercen la perspectiva en su doble dirección interna y externa hacia la villa. Queda reflejado en el plano adjunto la intención sobre la actuación en cuanto a las características expresadas.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACION A.F.

PLANO



Condiciones de trazado

Además de las Condiciones de Trazado detalladas en la Ficha del conjunto de actuaciones A.A.-A.F., se estará a:

—Las fachadas se dividirán en dos módulos similares, no necesariamente iguales, a efectos de tratamiento de las mismas.

—Fondo edificatorio: 12,00 m.

—Alturas: 5 Plantas en el módulo más próximo a la actuación A.E. y 4 Plantas en el medianero con la actuación A.A-2, de forma que se cumplimente la Superficie Máxi-

ma Edificable.

Condiciones específicas:

—Además de las Condiciones Específicas detalladas en la Ficha del conjunto de actuaciones A.A.-A.F., se estará a:

• Cada uno de los módulos se tratará como edificio independiente en lo que se refiere a sus fachadas.

• Queda reflejado en el plano adjunto la intención sobre la actuación en cuanto a las características expresadas.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN-2

USO ORDENANZA	OCUPACION SUP. PLANTA BAJA	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE
RESIDENCIAL	222,00 m ² .	998,00 m ² .

Objetivos:

—Edificio que completa la edificación actual consolidada: "La Carmencita", en la Avenida de Oviedo, constituyendo la fachada principal del conjunto y constituye manzana con las ACT-3, ACT-4 y una parte de suelo urbano de aplicación directa de Ordenanzas.

—Mejora por ampliación del viario externo de la Avenida de Oviedo así como la acera de la misma vía.

Condiciones específicas:

—La ordenación propuesta se considera vinculante.

—Se permite la construcción de sótano o sótanos. Nota: El primer sótano proyec-

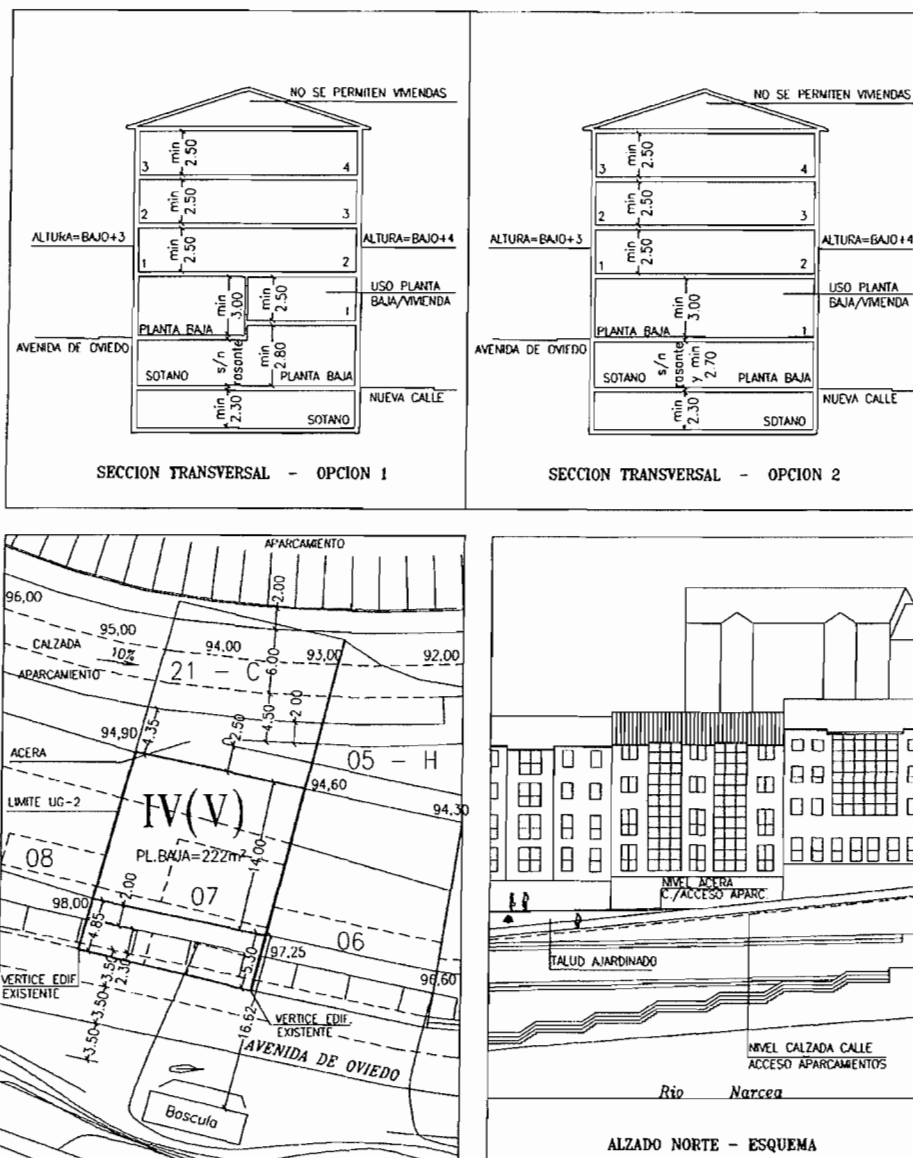
tado, —planta sótano respecto a la rasante de Avenida de Oviedo y planta baja en su fachada posterior— computará al 50% a efectos de Superficie Edificable. El resto de plantas bajo rasante que pueden proyectarse, resolverán su acceso desde el interior del primer sótano.

—Queda expresamente prohibido el aprovechamiento del bajo-cubierta para el uso de vivienda.

—Debido a que todo el ámbito del plan especial se ha estudiado con una planimetría de muy buena definición, se detalla la Superficie Máxima Edificable imputada para la actuación. Dicha Superficie Máxima Edificable no será objeto de modificación alguna, como consecuencia de otra medición realizada sobre base cartográfica o levantamiento taquimétrico de mayor detalle que la que se acompaña y que pudiera presentar ligeras diferencias sobre la solución reflejada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACION A-2

PLANO



Condiciones de trazado:

Fondo edificatorio: 14,00 m.

Alineación de fachada a Avenida de Oviedo:

Vértice izquierdo: Situado a una distancia de 4,85 m. respecto al vértice del edificio existente.

Vértice derecho: Situado a una distancia de 5,30 m. respecto al vértice del edificio existente.

Alturas: 4 Plantas respecto a la rasante de la fachada de Avenida de Oviedo.

Rasante de fachada a Avenida de Oviedo: Existente.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN ACT -3

USO ORDENANZA	Ocupación SUP. PLANTA BAJA	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
RESIDENCIAL	217,00 m ² .	940,00 m ² .

Objetivos:

—Edificio que completa la edificación actual consolidada: "La Carmencita", en la Avenida de Oviedo, constituyendo la fachada principal del conjunto y constituye manzana con las ACT-2, ACT-4 y una parte de suelo urbano de aplicación directa de Ordenanzas.

—Mejora por ampliación del viario externo de la Avenida de Oviedo así como la acera de la misma vía.

Condiciones específicas:

—La ordenación propuesta se considera vinculante.

—Se permite la construcción de sótano o sótanos. Nota: El primer sótano proyectado, —planta sótano respecto a la rasante de Avenida de Oviedo y planta baja en su

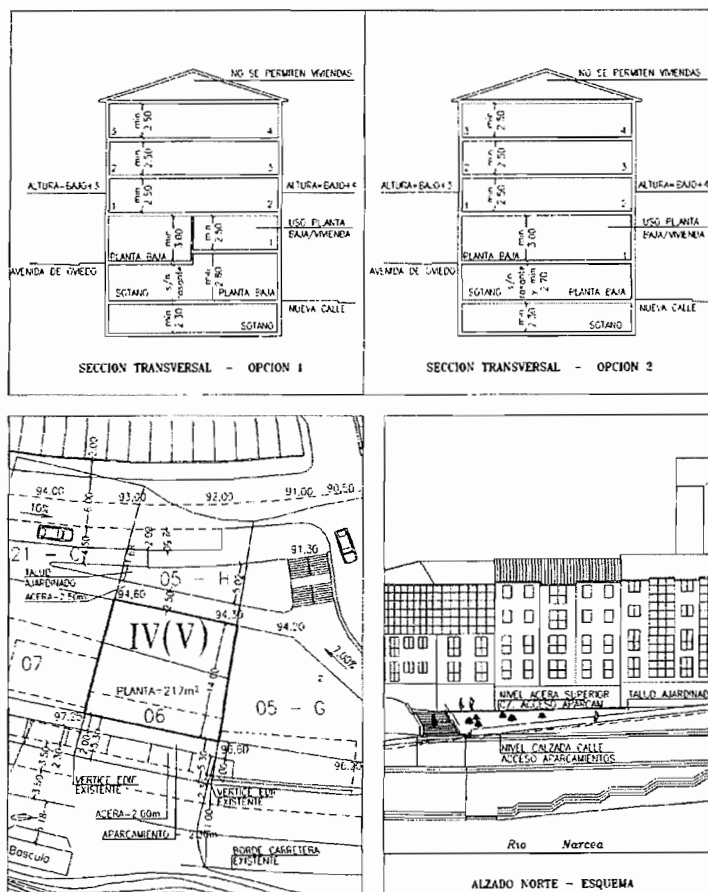
fachada posterior— computará al 50% a efectos de Superficie Edificable. El resto de plantas bajo rasante que pueden proyectarse, resolverán su acceso desde el interior del primer sótano.

—Queda expresamente prohibido el aprovechamiento del bajo-cubierta para el uso de vivienda.

—Debido a que todo el ámbito del plan especial se ha estudiado con una planimetría de muy buena definición, se detalla la Superficie Máxima Edificable imputada para la actuación. Dicha Superficie Máxima Edificable no será objeto de modificación alguna, como consecuencia de otra medición realizada sobre base cartográfica o levantamiento taquimétrico de mayor detalle que la que se acompaña y que pudiera presentar ligeras diferencias sobre la solución reflejada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN ACT-3

PLANO

*Condiciones de trazado:*

Fondo edificatorio: 14,00 m.

Alineación de fachada a Avenida de Oviedo:

Vértice izquierdo: Situado a una distancia de 5,30 m. respecto al vértice del edificio existente.

Vértice derecho: Situado a una distancia de 5,30 m. respecto al vértice del edificio existente.

Alturas: 4 Plantas respecto a la rasante de la fachada de Avenida de Oviedo.

Rasante de fachada a Avenida de Oviedo: Existente.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN ACT -4

USO ORDENANZA	OCUPACIÓN SUP. PLANTA BAJA	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
RESIDENCIAL	205,00 m ² .	996,00 m ² .

Objetivos:

—Edificio que completa la edificación actual consolidada: "La Carmencita", en la Avenida de Oviedo, constituyendo la fachada principal del conjunto y constituye manzana con las ACT-2, ACT-3 y una parte de suelo urbano de aplicación directa de Ordenanzas.

—Mejora por ampliación del viario externo de la Avenida de Oviedo así como la acera de la misma vía.

Condiciones específicas:

—La ordenación propuesta se considera vinculante.

—Se permite la construcción de sótano o sótanos. NOTA: El primer sótano proyectado, - planta sótano respecto a la rasante de Avenida de Oviedo y planta baja en su fachada posterior - computará al 50% a efectos de Superficie Edificable. El resto de

plantas bajo rasante que pueden proyectarse, resolverán su acceso desde el interior del primer sótano.

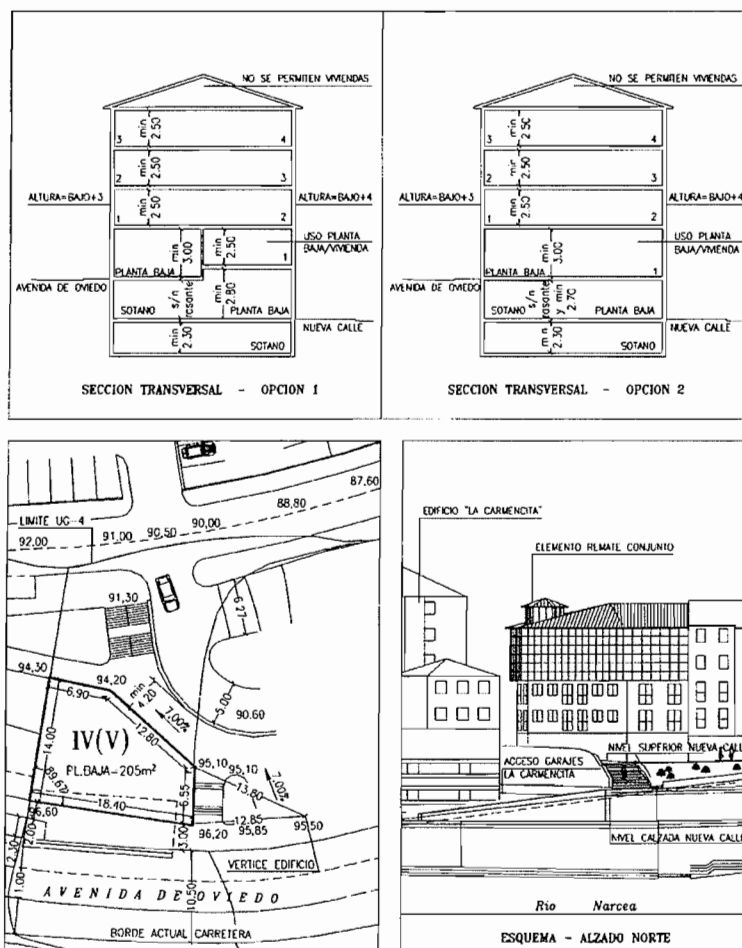
—Se permite la construcción de un elemento singular, a efectos compositivos, con superficie computable en la total Superficie Máxima Edificable establecida, con el fin de posibilitar una solución de remate. Tal intención se esboza en el Plano adjunto.

—Queda expresamente prohibido el aprovechamiento del bajo-cubierta para el uso de vivienda.

Debido a que todo el ámbito del plan especial se ha estudiado con una planimetría de muy buena definición, se detalla la Superficie Máxima Edificable imputada para la actuación. Dicha Superficie Máxima Edificable no será objeto de modificación alguna, como consecuencia de otra medición realizada sobre base cartográfica o levantamiento taquimétrico de mayor detalle que la que se acompaña y que pudiera presentar ligeras diferencias sobre la solución reflejada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACION ACT-4

PLANO

*Condiciones de trazado:*

Fachada principal: 18,40 m.

Fondo edificatorio: 14,00 m.

Alineación de fachada a Avenida de Oviedo:

Vértice izquierdo: Situado a una distancia de 5,30 m. respecto al vértice del edificio colindante existente. NOTA: Caso de ejecutarse la UG-3 antes que la UG-4, lógicamente, el vértice al que se refiere esta alineación estará debidamente definido.

Vértice derecho: Situado a 18,40 m. del vértice anterior y 12,85 m. del vértice del

edificio "La Carmencita", comprobando que la teórica anchura de la futura acera en dicho punto será de 3,00 m.

Alineación posterior:

Punto J: A la distancia de 15,27 m. desde el vértice izquierdo definido anteriormente y a 6,90 m. del fondo edificatorio permitido.

Punto K: A la distancia de 12,80 m. del punto J y a 6,55 m. del vértice derecho definido en párrafo anterior.

Alturas: 4 Plantas respecto a la rasante de la fachada de Avenida de Oviedo.

Rasante de fachada a Avenida de Oviedo: Existente.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN ACT-5

USO ORDENANZA	OCUPACIÓN SUP. PLANTA BAJA	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
RESIDENCIAL	350,00 m ² .	2.109,00 m ² .
VIALES PRIVADOS	270,00 m ² .	0,00 m ² .

Objetivos:

—Edificio que por la singularidad de su emplazamiento se ha planteado como la primera imagen de la ciudad. Para el desarrollo de su proyecto de construcción, se prevé la inclusión de un elemento singular, compositivo, que acuse su carácter urbano.

—Completar la edificación actual, rematando el conjunto colectivo denominado "La Carmencita", con encubrimiento de su medianería lateral.

—Mejora por ampliación del viario externo de la Avenida de Oviedo así como la acera de la misma vía.

Condiciones específicas:

—La ordenación propuesta se considera vinculante.

—Se permite la construcción de sótano o sótanos con acceso privado conectado a la Avenida de Oviedo en la forma indicada en la documentación gráfica que se acompaña. El primer sótano así proyectado, - planta sótano respecto a la rasante de Avenida de Oviedo y planta baja en su fachada posterior - no computará a efectos de Superficie Edificable. El resto de plantas bajo rasante que pueden proyectarse, resolverán su acceso desde el interior del primer sótano.

—El viario de acceso a garajes será de utilidad y uso privado.

—El proyecto de construcción de actuación resolverá el área comprendida entre el viario de acceso a garajes y el paseo peatonal de acceso al parque público mediante tratamiento taluzado o muros escalonados, teniendo presente las rasantes definidas en el global de la urbanización.

—Se permite la construcción de un elemento singular vertical, a efectos compositivos, con superficie computable en la total Superficie Máxima Edificable establecida, con el fin de posibilitar soluciones de remate en la "primera fachada" del edificio. Tal intención se esboza en el Plano adjunto.

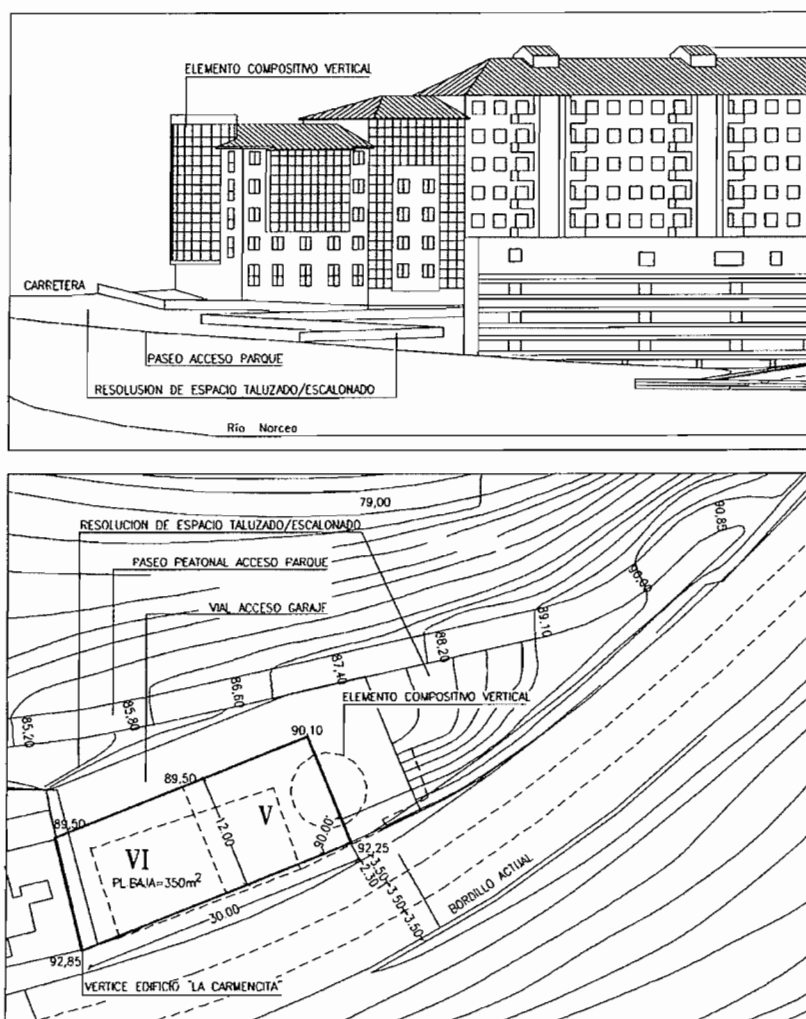
—Serán de cesión obligatoria los terrenos externos a las alineaciones exteriores excepto el indicado en el apartado anterior, referente al viario de acceso a garajes.

—Queda expresamente prohibido el aprovechamiento del bajo-cubierta para el uso de vivienda.

—Debido a que todo el ámbito del plan especial se ha estudiado con una planimetría de muy buena definición, se detalla la Superficie Máxima Edificable imputada para la actuación. Dicha Superficie Máxima Edificable no será objeto de modificación alguna, como consecuencia de otra medición realizada sobre base cartográfica o levantamiento taquimétrico de mayor detalle que la que se acompaña y que pudiera presentar ligeras diferencias sobre la solución reflejada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACION ACT-5

PLANO



Condiciones de trazado:

Fachada principal: 30,00 m. divisible en dos módulos, no necesariamente iguales.

Fondo edificatorio: 12,00 m.

Alineación de fachada a Avenida de Oviedo:

Vértice izquierdo: Coincide con el vértice del actual edificio de La Carmencita.

Vértice derecho: Definido por una paralela al borde de calzada actual de la Avenida de Oviedo, trazada a una distancia de 12,80 m. en su encuentro con los 30,00 metros de fachada principal.

Alturas:

Módulo más próximo al edificio "La Carmencita": 6 Plantas, respecto a la rasante de la Avenida de Oviedo.

Módulo más alejado al edificio "La Carmencita": 5 Plantas, respecto a la rasante de la Avenida de Oviedo.

Rasante de fachada a Avenida de Oviedo: Existente.

CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO PUBLICO*Objetivos:*

—Edificación que remata el borde de la calle y configura la ribera del río, conectando con el paseo y el parque público.

—Revitalización del área mediante la atracción que supone un equipamiento público: centro de salud, biblioteca, sala de exposiciones, etc.

Condiciones específicas:

—Se proyectará una edificación de arquitectura singular con diseño orientado hacia

el río y no hacia el núcleo urbano actual.

—Superficie máxima edificable (excluidos los garajes y sótanos) - 3.000 m².

—Dotación mínima de plazas de aparcamiento público al aire libre - 100 plazas.

—La altura respecto a la calle será de planta baja: planta de acceso; con los escalecimientos pertinentes.

—El edificio buscará la pendiente natural mediante terrazas, o cierres inclinados, o cualquier otro medio que evite un volumen monótono y excesivamente grande a la vista, de la envolvente marcada en el plano adjunto.

—Los accesos - peatonales y de tráfico rodado - podrán ser tanto desde la calle como desde los niveles de las posibles terrazas o desde el propio parque.

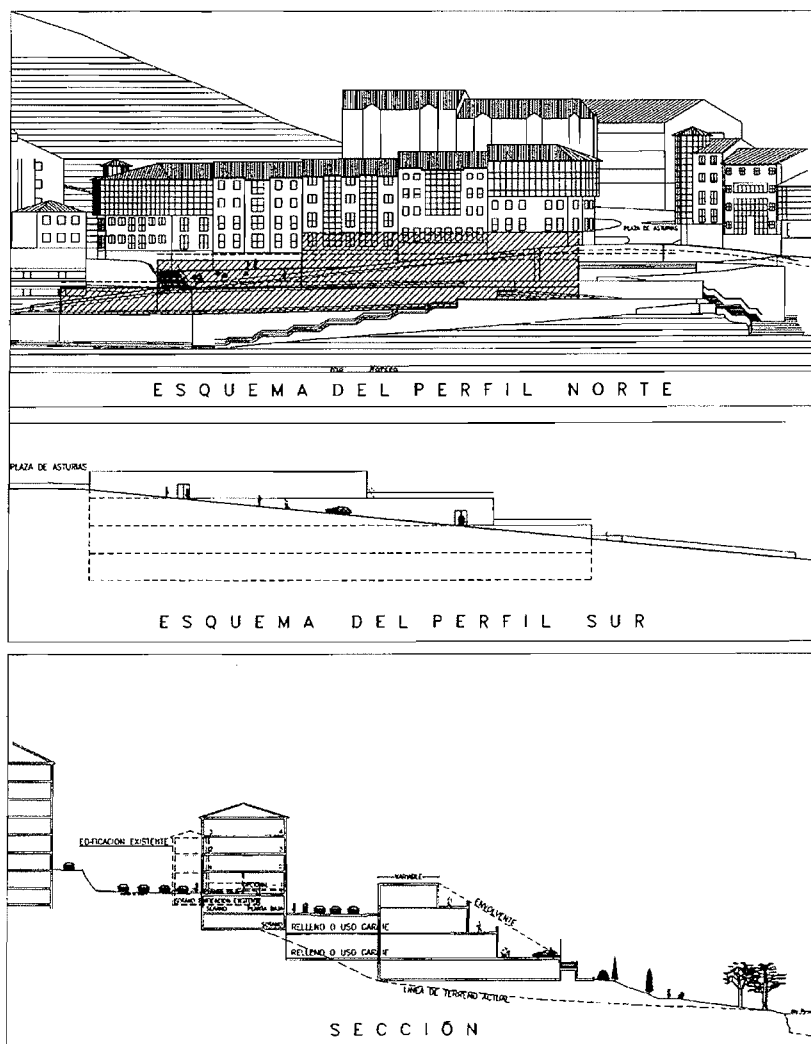
—Se permite la construcción de sótano o sótanos incluido el espacio debajo de la calle pública.

—Se permite la construcción de un elemento o elementos singulares, a efectos compositivos, con superficie computable en la total Superficie Máxima Edificable establecida, con el fin de posibilitar una solución singular.

—Se permite la cubierta plana.

—Los materiales serán de calidad y los que mejor expresen la idea arquitectónica siempre y cuando no desentonen con el propósito de actuar tanto de remate de la calle como de una parte de la ribera del río dentro del marco configurado por la edificación situada en la parte alta y el propio río.

—La intención de implantar una edificación de arquitectura singular sugiere la no aplicación de las ordenanzas referidas a balcones, terrazas, etc.

CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO PUBLICO*Condiciones de trazado:*

Fachada a la calle: divisible en módulos, no necesariamente iguales.

Fondo edificatorio: envolvente.

Alturas:

Respecto a la calle: 1 Planta.

Respecto al río: hasta 4 plantas.

Rasante de fachada a la calle: Según definición del proyecto de urbanización.